

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

VILLE DE PETIT-QUEVILLY



2 F - NOTICE DE PRESENTATION

Mise en compatibilité par D.U.P.

de la Zone d'Aménagement Concerté Communautaire
de l'Eco quartier FLAUBERT



Sommaire de la notice de présentation

Objet de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Petit-Quevilly.....	5
PARTIE I : Présentation du site et du projet Flaubert.....	9
1 Le site et son environnement.....	9
1.1 La localisation du site d'opération.....	9
1.2 L'état environnemental initial	10
2 Les caractéristiques principales du projet nécessitant la mise en compatibilité du PLU	14
2.1 Rappel des études, un processus évolutif	14
2.2 Un parti ambitieux en réponse à la volonté de réappropriation urbaine d'un site contraint	15
2.3 Les principes de mixité des fonctions retenus au dossier de création de la ZAC.....	18
PARTIE II : MISE en COMPATIBILITE du PLU de PETIT-QUEVILLY	19
1 Présentation des dispositions du PLU sur le secteur et des motifs d'incompatibilité.....	19
1.1 Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à Petit-Quevilly	19
1.2 Les incompatibilités avec le projet relevées au RAPPORT DE PRESENTATION	20
1.3 Les incompatibilités avec le projet relevées au PADD.....	21
1.4 Les incompatibilités avec le projet du DISPOSITIF REGLEMENTAIRE (écrit et graphique).....	24
1.5 Les DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES au document graphique.....	29
2 Incidences du projet sur les pièces du PLU et motivation des changements apportés.....	31
2.1 Incidence sur le RAPPORT DE PRESENTATION (pièce n°2A).....	31
2.2 Incidence sur la pièce du PADD (pièce n°3).....	33
2.3 Incidence sur le REGLEMENT ECRIT (pièce n°4)	36
2.4 Incidence sur le plan de ZONAGE (pièce n°5A).....	41
2.5 Synthèse des changements apportés au PLU pour mise en compatibilité avec le projet	46

Liste des figures

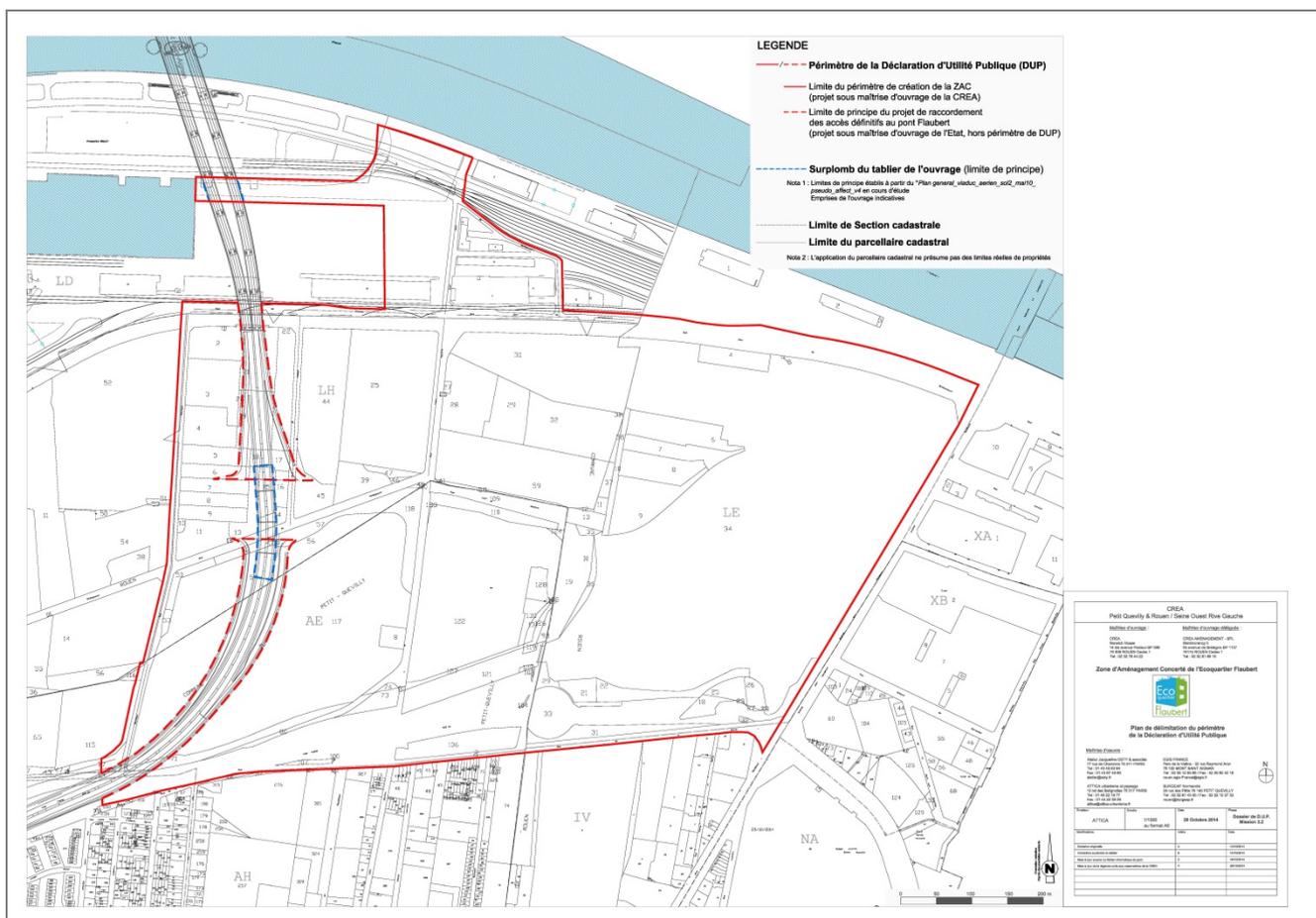
Figure 1 : Plan de délimitation de la demande de DUP.....	5
Figure 2 : Localisation du projet en cœur d'agglomération [ATTICA]	9
Figure 3 : Axe de vue sur le grand paysage et les éléments patrimoniaux remarquables.....	10
Figure 4 : Processus évolutif des études	14
Figure 4 : Esquisse du marché de définition 2008 « Aménagement du secteur Seine Ouest rive gauche »	15
Figure 5 : Evolution du plan masse en cours d'étude par la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC Flaubert	16
Figure 6 : Etat des besoins déblais/remblais	17
Figure 7 : Fonctions urbaines au schéma d'intention d'aménagement au stade de la création de la ZAC	18
Figure 9 : Extrait de la carte page 3 du PADD du PLU de Petit-Quevilly.....	21
Figure 10 : Extrait de la carte p. 7 du PADD du PLU de Petit-Quevilly	22
Figure 11 : Extrait de la carte p.9 du PADD du PLU de Petit-Quevilly.....	23
Figure 12 : Superposition du plan de Zonage du	24
Figure 13 : : Extrait Zonage, PLU Petit Quevilly	29
Figure 14 : Zonage règlement modifié avril 2013 du PPRI sur le quartier Flaubert.....	30
Figure 15 : Carte p.77 du Rapport de Présentation, avant et après mise en compatibilité.....	32
Figure 16 : Légende cartes p.77 et p.85 du Rapport de présentation, avant et après mise en compatibilité ..	33
Figure 17 : Carte p.9 du PADD avant et après mise en compatibilité.....	34
Figure 18 : Cartes p5, p.7 et p.8du PADD, avant et après mise en compatibilité	35
Figure 19 : Superposition du zonage après mise en compatibilité aux vocations inscrites à la création ZAC..	43
Figure 20 : Extraits du plan de zonage en vigueur dans le périmètre concerné (pièce n°5A).....	44
Figure 21 : Extraits du plan de zonage modifié pour intégrer le projet de ZAC Flaubert (pièce n°5A)	45

Objet de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Petit-Quevilly

Conformément au code de l'urbanisme, et au regard de la nécessité d'assurer la maîtrise foncière des terrains au titre du code de l'expropriation, une procédure de mise en compatibilité par Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) a été engagée par la Métropole Rouen Normandie par délibération du 17 novembre 2014 pour permettre la mise en œuvre de l'opération de l'Eco quartier Flaubert.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet d'apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la ville de Petit-Quevilly, les modifications nécessaires à autoriser les constructions et occupations des sols résultant du projet de renouvellement urbain du quartier Flaubert. Elle porte sur un périmètre estimé à 65 ha qui soustrait aux emprises de la ZAC communautaire créée en juin 2014 (68 ha), les emprises liées au projet des infrastructures de raccordements définitifs au pont Flaubert (en cours d'étude sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat). Ce projet étant développé sur les villes de Rouen et de Petit-Quevilly, la mise en compatibilité du PLU de la ville de Rouen a été effectuée parallèlement.

Figure 1 : Plan de délimitation de la demande de DUP



Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à une réunion d'examen conjoint organisée par le Préfet de Seine-Maritime le 17 septembre 2015 avec les représentants de la Métropole Rouen Normandie qui s'est vue transférée la compétence urbanisme à sa création au 1^{er}/01/2015, au sein des pôles de proximité de Rouen et de Seine Sud (incluant Petit-Quevilly).

Les éléments de mise en compatibilité du PLU avec le projet Flaubert, exposés dans la présente notice, ont été proposés en collaboration avec la ville de Petit-Quevilly, et parallèlement de Rouen pour ce qui concerne l'évolution de son PLU. Les pièces modifiées au PLU intègrent la prise en compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête qui s'est tenue du 27 octobre au 28 novembre 2015 et transcrits au rapport du commissaire enquêteur.

Le projet nécessitant la mise en compatibilité constitue la composante rive gauche du *Grand Projet Seine Ouest* de reconquête des terrains sous-utilisés en rive de Seine pour étendre le cœur de l'agglomération. Il a été identifié dès 2001 au Schéma Directeur et déclaré d'intérêt communautaire en 2005.

La métropole poursuit par ce projet, l'objectif de recomposer la ville sur la ville pour renforcer les fonctions centrales et métropolitaines sur l'axe Seine. Réaffirmée au projet de Document d'Orientations et d'Objectifs du Scot arrêté le 13/10/2014, cette stratégie globale d'aménagement s'appuie notamment sur :

- une organisation hiérarchisée du trafic routier en entrée Ouest de l'agglomération par le projet des accès définitifs en tête Sud du pont Flaubert (maîtrise d'ouvrage Etat), pour conférer un caractère urbain à la section de la Sud III à l'Est de l'échangeur Stalingrad, à l'avenue Rondeaux et au Boulevard de l'Europe ;
- des projets d'offre améliorée de transports collectifs prévus au Plan de Déplacements Urbains arrêté le 24/06/2013 pour mettre en place les conditions de nouvelles pratiques d'éco-mobilité.

Dans le secteur Flaubert, l'objectif est la création d'un quartier central attractif, multifonctionnel avec une importance accrue des modes doux (piétons, vélos) pour se déplacer en complément des transports collectifs.

La vocation des terrains a été arrêtée à l'issue d'un marché de définition en 2008, qui a permis d'approfondir la réflexion urbaine et paysagère en rive Sud initiée par le Plan Directeur *Seine-Ouest*. Le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine retenu a pu démontrer qu'en intégrant les contraintes physiques et temporelles du site, il était possible d'envisager la reconversion urbaine et l'accueil d'habitat, en outre de la vocation économique initiale. La mise en œuvre du projet doit être réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoquartier Flaubert créée par délibération du 23/06/2014 de La CREA, devenue Métropole Rouen Normandie au 1^{er}/01/2015 et concédée à la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement.

Le dossier de création de la ZAC prévoit l'accueil de projets de constructions diversifiés dédiés à l'habitat, aux activités économiques (notamment tertiaires), aux commerces, équipements et services publics d'intérêts collectifs ; hormis les terrains encadrant l'ouvrage d'accès définitifs au pont Flaubert maintenus à vocation économique pour assurer la transition avec la zone d'activités des quais de Seine.

Au PLU de Petit-Quevilly, le PADD affirme sur le site d'opération un objectif de transformation urbaine autour du 6^{ème} franchissement (actuel pont Flaubert) auquel répond le projet. Cet objectif du PADD est motivé par la volonté de « reconquête et valorisation des espaces urbains fragilisés que constituent les grandes friches industrielles » et « la recherche de synergie avec les projets communautaires porteurs de transformation (dont Seine Ouest) ». Toutefois, le PADD maintient une vocation économique sur le secteur Flaubert qui contraint la réalisation de l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet selon les vocations retenues au dossier de création de la ZAC de l'Ecoquartier Flaubert et les dispositions du projet, il est donc nécessaire d'adapter le PADD sur le site et de mettre en compatibilité les règles du PLU de PETIT-QUEVILLY dans le périmètre d'opération.

Plus précisément, la mise en compatibilité du PLU de Petit-Quevilly doit permettre de lever les contraintes suivantes :

- **l'affectation économique industrielle des terrains au PADD sur l'ensemble du secteur Flaubert**, alors même qu'un objectif de transformation urbaine autour du 6^{ème} franchissement (actuel pont Flaubert) pour l'accueil de la composante rive gauche *Seine Ouest* est affirmé sur le site du projet,
- **le classement de la majorité des terrains en zone UX à vocation industrielle au REGLEMENT**, avec une constructibilité limitée dans l'attente d'un projet global qui permet uniquement les adaptations de l'existant et la réalisation des affouillements/exhaussements nécessaires au projet d'infrastructure,
- **le classement de l'autre partie des terrains en zone UC à vocation résidentielle** de la Sud III à la rue de la Motte pour permettre :
 - o d'une part, de répondre aux besoins d'affouillement/exhaussements des sols nécessaires aux travaux de préparation des terrains à l'accueil des projets de construction ;
 - o et d'autre part, la mise en œuvre de l'objectif de constitution d'un quartier central dense, selon des hauteurs contribuant à son identification au sein du site portuaire.
- **les normes de stationnement fixées à l'article 12 du REGLEMENT** pour les mettre en cohérence avec l'objectif d'éco mobilité porté par la Métropole pour le quartier,
- **les dispositions aux articles 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres et plantations)** pour qu'elles puissent être appliquées à l'échelle de l'opération d'ensemble et non à l'échelle de chaque projet, et permettent de mettre en œuvre les dispositions du projet.

➤ Le Rapport de présentation (pièce n°2), le PADD (pièce n°3), le règlement (pièce n°4), le plan de zonage (pièce n°5A) du PLU de Petit-Quevilly nécessitent d'être adaptés dans le périmètre de la demande de DUP pour permettre la mise en œuvre de l'opération.

Pour son incidence directe avec le projet, il est aussi prévu la prise en compte de l'arrêté préfectoral :

- du 3 avril 2013 sur le secteur Flaubert portant modification du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) vallée de Seine/Boucle de Rouen approuvé le 20 avril 2009.

En outre,

il est proposé d'inscrire dans le PLU au PADD, un des équipements majeurs de l'opération qu'est la promenade du « Cours de Seine » incluant le canal vert et bleu qui constituera un nouvel espace ludique, paysager et support de gestion des eaux pluviales du nouveau quartier. Cet équipement structurant du parti d'aménagement retenu à l'issue du marché de définition, contribue à l'objectif n°3 du PADD d'« Améliorer le cadre de vie ».

PARTIE I : Présentation du site et du projet Flaubert

Le projet Flaubert est développé sur le territoire des villes de Rouen et de Petit-Quevilly. En conséquence, le présent chapitre est identique pour les deux dossiers de mise en compatibilité.

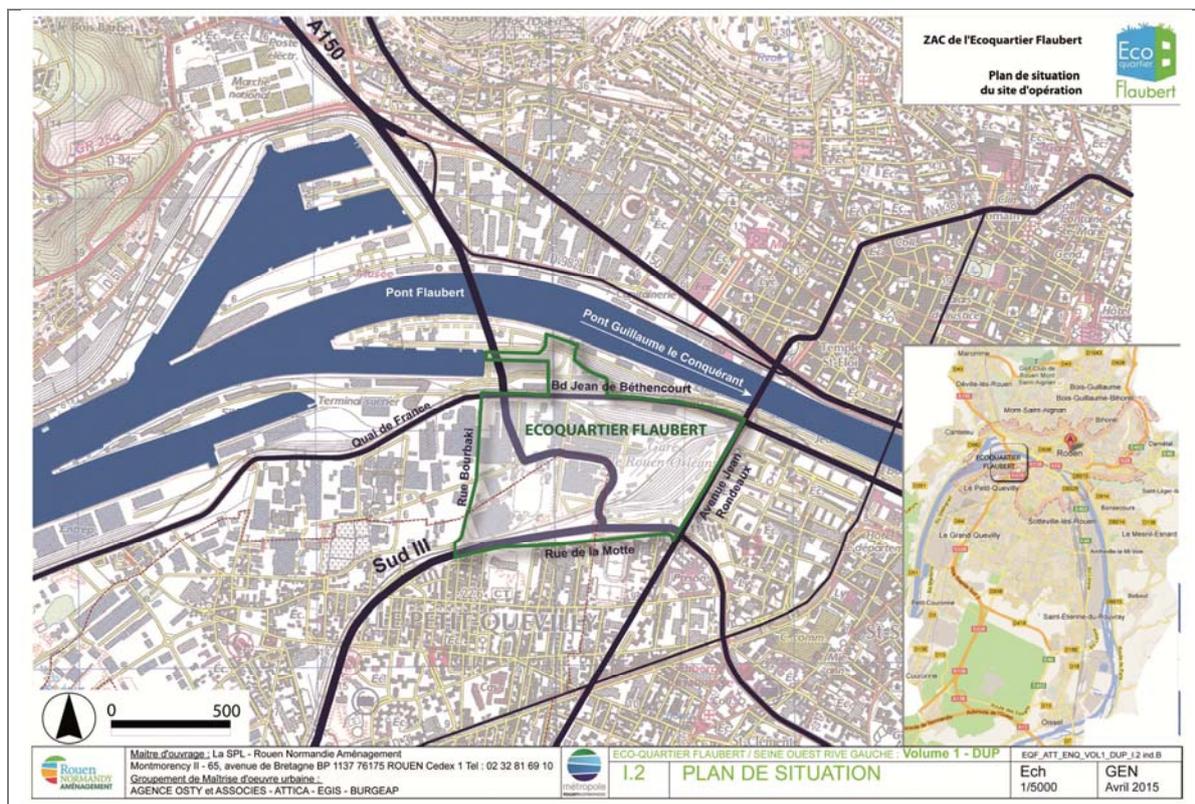
1 Le site et son environnement

1.1 La localisation du site d'opération

Le site d'implantation du projet Flaubert est localisé en rive Sud de la Seine sur le territoire de la Métropole dans le département de la Seine-Maritime. Il concerne la partie Ouest du territoire de la ville de Rouen en extension de l'hyper centre rive gauche et la partie Nord du territoire de la ville de Petit-Quevilly à proximité du centre-ville. Cet espace à reconquérir est localisé à l'Ouest de l'avenue Jean Rondeaux qui crée le lien au centre historique de Rouen via le pont Guillaume le Conquérant. Il est desservi en partie Nord par le boulevard Béthencourt et les quais de France (ancien boulevard maritime) qui assurent le lien entre le cœur d'agglomération et les secteurs d'activités industrialo portuaires de la Zone d'Activités des quais de Seine à l'aval. A l'Ouest, le site d'opération est délimité par la rue Bourbaki et au Sud par la rue de la Motte.

Un projet fonctionnel de réalisation du 6^{ème} franchissement de la Seine (ou pont Flaubert) et d'accès routiers raccordés sur l'existant (notamment la SUD III) mis en service en 09/2008, assure la continuité routière. Cette liaison via le pont Flaubert, la rue de Madagascar et la rue Léon Malétra est soumise à deux giratoires successifs (de Madagascar et de la Motte) allongeant le temps de parcours et générant, au cœur du site, des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de pollution de l'air.

Figure 2 : Localisation du projet en cœur d'agglomération [ATTICA]



1.2 L'état environnemental initial

Ce chapitre, issu de la notice de demande d'utilité publique du projet Flaubert, a pour objet de présenter succinctement les caractéristiques environnementales initiales du site d'implantation du projet. Il vient en complément sur le site d'opération, au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°2A du PLU de Petit-Quevilly - Diagnostic et état initial environnemental) qui comprend une présentation très détaillée de la commune de Petit-Quevilly, où s'inscrit le projet.

Conformément au code de l'environnement, le projet Flaubert a fait l'objet d'analyses environnementales, dans le cadre de l'étude d'impact du projet jointe aux dossiers d'enquête publique et d'un avis en date du 22 janvier 2014 de l'autorité environnementale compétente. Ces pièces sont disponibles en consultation sur les sites internet de la Préfecture et de la Métropole.

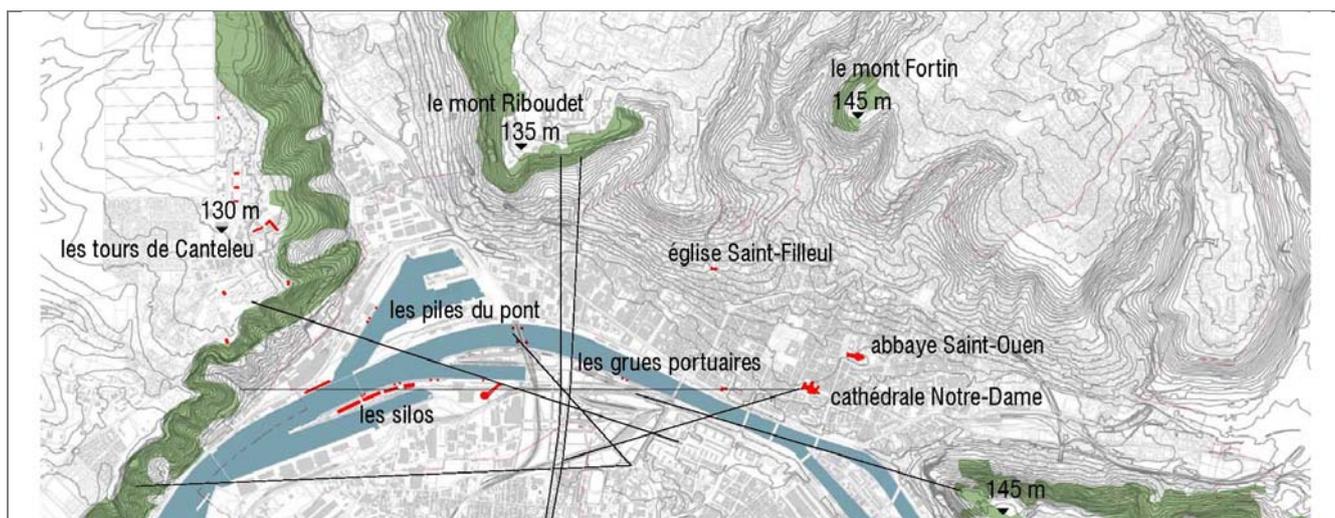
1.2.1 Cadre patrimonial et paysager

La Seine, dénominateur commun du territoire, façonne le paysage, la vie urbaine et l'économie régionale. Historiquement, le fleuve a contribué au développement du bassin d'emploi rouennais, point de rencontre entre la voie fluviale et maritime, et continue encore aujourd'hui à organiser le fonctionnement du territoire.

Le projet s'inscrit dans un site paysager remarquable constitué par la boucle de la Seine et les coteaux au Nord ; et bénéficie de l'image maritime attachée au fleuve, dont le régime maritime se ressent jusqu'au pont Guillaume le Conquérant. La situation est exceptionnelle, le site offre des vues lointaines sur le patrimoine architectural et urbain du centre historique de Rouen, situé rive droite.

C'est cette appartenance, liée à son emplacement en front de Seine qui lui conférera son identité.

Figure 3 : Axe de vue sur le grand paysage et les éléments patrimoniaux remarquables



1.2.2 Cadre physique et hydrologique

Implanté dans le fond de vallée de la Seine, sur la rive convexe, l'altitude du site oscille entre 4 et 8,5m NGF. La topographie locale est plane mais présente des irrégularités localisées dues aux remblais de construction.

La géologie locale se caractérise par un plateau de craie recouvert d'un manteau de formations résiduelles (argiles à silex et limons de plateaux) qui est échancré par la vallée de la Seine (méandre de Rouen) et la vallée du Cailly (affluent de la Seine). Sur la zone d'étude, à l'exception des remblais déposés par l'homme, **le sous-sol est constitué d'alluvions déposés par la Seine** (sables et graviers, nappe alluviale) qui reposent sur des matériaux hétérogènes (craie, argiles ou grès) **aux caractéristiques mécaniques variables, à prendre en compte afin d'assurer la stabilité des bâtiments et aménagements projetés.**

Au niveau du secteur d'étude la nappe alluviale est relativement proche du terrain naturel (profondeur de l'ordre de 1 à 5m). La profondeur de la nappe varie en fonction des variations du niveau de la Seine (crues, étiage, marées...) et des précipitations. Aussi, dans le cas où ces deux paramètres présentent des niveaux inhabituels (niveau d'étiage élevé de la Seine et précipitations de forte intensité), il peut arriver que le niveau de la nappe atteigne la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la remontée du niveau de la nappe. Ce phénomène induit une inondation par remontée de nappe.

Ce risque a été évalué, sur le secteur dans des niveaux faibles à très forts au plus près de la Seine.

1.2.3 Valeur biologique et écologique

En ce qui concerne l'aspect patrimonial, le site présente peu de sensibilité. L'absence de zones de type réglementaire, de l'absence de zonage de type inventaire de la faune et de la flore et de leurs habitats, en lien avec la préservation de la biodiversité confirmer cette faible sensibilité.

Pour caractériser les sensibilités et potentialités écologiques sur site un inventaire a été réalisé par la société BIOTOPE par le biais de 11 campagnes de terrain au total menées entre Juillet et Aout 2011. Le relevé est annexé à l'étude d'impact, établie au stade de la création de la ZAC.

Elles ont permis de caractériser :

- les habitats présents dans le secteur du projet (friche herbacée clairsemée, abritant une flore banale et peu attractive pour la macrofaune ; habitats naturels des berges de Seine) ;
- la flore locale (3 espèces remarquables repérées au niveau des quais de Seine et une sensibilité importante liée à l'abondance des espèces invasives) ;
- la faune locale (Faucon pèlerins repérés sur la Seine et ses berges, Fauvette grisette et Linotte mélodieuse, deux espèces en déclin au niveau national et de ce fait protégées réglementairement ; identification du Lézard des murailles, espèces très communes en Haute-Normandie mais protégée à l'échelle nationale ; identification de l'Oedipoe Turquoise, espèce très commune à l'échelle nationale mais protégée en Haute-Normandie ; 3 espèces de chauves-souris anthropophiles ; 6 espèces de poissons protégées sur les 8 recensées dans ce secteur qui est peu attractif pour les poissons).

Le site présente globalement des enjeux écologiques faibles, les potentialités les plus intéressantes mais aux enjeux modérés, concernant les faisceaux ferroviaires et la presqu'île Rollet en cours d'aménagement, dans le cadre du projet connexe en Bords de Seine.

1.2.4 Contraintes techniques, pollutions et risques

Réseaux : La zone d'étude comprend des sites d'activités et des rues desservies par différentes natures de réseaux, comprenant notamment : assainissement eaux usées et eaux pluviales ; adduction eau potable ; alimentation électrique ; adduction de gaz ; téléphonie ; fibre optique ; éclairage public. La zone d'étude est desservie par 4 usines de production d'eau potable dont la capacité résiduelle des installations de production des installations qui desservent le secteur, estimée autour de 50 000 m³/j selon les prélèvements autorisés des différents arrêtés de DUP, permet de répondre à la consommation d'eau potable engendrée par le projet (estimé autour de 1000m³/j)..

Potentiel énergétique du site : Au regard de leur potentiel de développement, les énergies renouvelables potentiellement exploitables sur le site sont les suivantes : la chaleur issue des usines d'incinération de SMEDAR et de TRIADIS ; le bois énergie ; l'énergie solaire ; l'énergie éolienne ; l'énergie géothermique. Au stade actuel des études préalables, le dispositif le plus optimum au regard des caractéristiques du site et de programme de construction envisagé, n'a pu être arrêté. Il sera précisé en phases ultérieures de réalisation.

Nuisances sonores : Selon la carte du bruit établie en application de la Directive Européenne 2002/49/CE du 2 juin 2002 au niveau de la zone urbaine de Rouen, la principale source de nuisances sonore est liée aux infrastructures de transports qui font l'objet d'un classement spécifique visant à prendre en compte dans la construction de voies nouvelles et la modification des voies existantes ; à doter les constructions nouvelles d'un isolement adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Ces résultats ont été confirmés par l'étude acoustique menée par la société ACOUPLUS dans le cadre de l'étude d'impact, jointe au dossier de création de la ZAC et les investigations menées par le CETE Normandie Centre, réalisées pour le projet des accès définitifs au pont Flaubert.

Pollution pyrotechnique : Un risque de découverte de bombe d'aviation au niveau des terrains d'emprise du projet a été mis en évidence par la société GEOMINES.

Pollution atmosphérique : Les études réalisées dans la zone urbaine de Rouen et complétées par les investigations du CETE Normandie Centre pour le projet des accès définitifs au pont Flaubert, mettent en évidence l'influence notoire des émissions associées au trafic automobile concernant l'impact sanitaire lié à la qualité de l'air. En revanche, l'étude de la qualité des aérosols de poussières émis lors du chargement des navires vraciers avec des céréales au niveau du Port de Rouen qui a été réalisée par AIR NORMAND, conclut à l'absence de risques sanitaires liées à ces activités que l'on retrouve au Nord-ouest du site.

Pollution des sols : Un historique de l'intégralité de la zone a été réalisé. Il a permis à BURGEAP de faire la synthèse de l'ensemble des activités, qui se sont succédées dans la zone d'études et de définir les problématiques éventuelles liées à la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines. Le rapport détaillé est annexé à l'étude d'impact initiale de la création. Un plan de gestion sera réalisé en phases ultérieures de mise au point du projet. A l'issue de ce plan, une analyse des risques sanitaires résiduels permettra de vérifier la compatibilité entre l'état des sols et leurs usages en fonction de la nature du projet.

Le 17/08/2006, la société Grande Paroisse SA a déclaré l'arrêt définitif des activités exercées sur son site dénommé « Rouen B », sise rue de Madagascar à Rouen. Les terrains d'assiette de l'ancienne activité GPN et la nappe souterraine à cet endroit, présentent une pollution qui nécessite d'assainir le site au préalable à toute nouvelle urbanisation. Le projet de remise en état entre dans le cadre de la procédure de cessation d'activité ICPE et vise à définir les travaux qui seront mis en œuvre par GPN, afin de permettre une nouvelle utilisation du site, sans engendrer de risques sanitaires ou environnementaux inacceptables. Par arrêté préfectoral du 30/01/2014, une servitude d'utilité publique liée à la pollution des sols et de la nappe souterraine a été instaurée sur les terrains de la Société Grande Paroisse SA (usine Rouen B) à Rouen.

Risques industriels et liés au transport de matières dangereuses : Trois établissements à risques (ICPE) sont localisés à proximité du futur quartier : la société LUBRIZOL ; les installations du terminal sucrier (ROBUST) et les silos céréaliers SENALIA du Port de Rouen.

Toutefois, les études de dangers réalisées mettent en évidence l'éloignement du futur quartier par rapport aux zones concernées par les risques et où l'urbanisation est interdite. Aucun des périmètres réglementaires établis dans le cadre du PPRT (interdiction, autorisation et recommandation) ne concerne le quartier. Le parti d'aménagement du projet Flaubert a intégré cette proximité dès les études de définition, en définissant une partie sans habitations à l'Ouest du quartier (hormis logement pour gardiennage/surveillance des lieux) et noté comme un intangible du projet au stade de la création. Des prescriptions y seront imposées sur le bâti, en phase ultérieures de réalisation, pour tenir compte des risques potentiels.

Risque inondation : Le site, situé en rive Sud de la Seine est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation Vallée de la Seine Boucle de Rouen (PPRI). L'urbanisation est possible sur le site du futur quartier. Toutefois, dans les zones d'aléas moyens (repérées en bleu sur la carte du PPRI) une surélévation du niveau de plancher des constructions par rapport à la crue de référence devra être respectée.

2 Les caractéristiques principales du projet nécessitant la mise en compatibilité du PLU

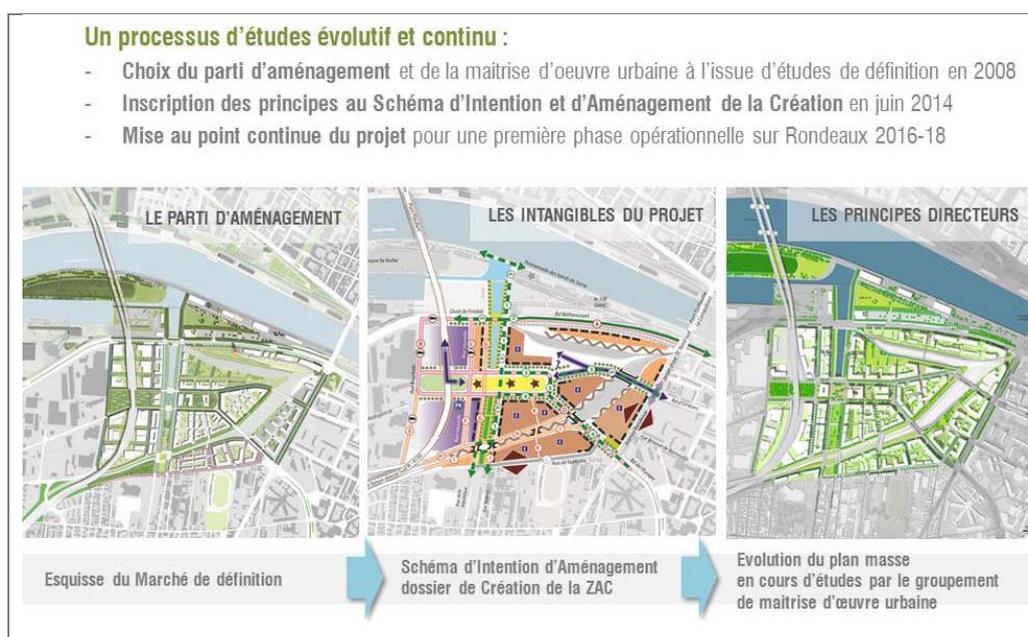
2.1 Rappel des études, un processus évolutif

Le projet de renouvellement urbain du quartier Flaubert nécessitant l'adaptation des dispositions des PLU, est la résultante d'un processus d'études initié en 2001 par le Schéma Directeur et poursuivi sur les deux rives du fleuve, par la démarche du Plan Directeur (PDAD) du *Grand Projet Seine Ouest* adopté en 2005. Le parti d'aménagement a été retenu à l'issue d'une étude de définition conduite par les élus de La CREA entre 2006 et 2008. Cette étude d'approfondissement sur la composante rive gauche a été motivée par deux stratégies majeures :

- la création d'un nouveau quartier de centre-ville exemplaire en matière d'aménagement durable où seront accueillies des activités économiques (notamment tertiaires dans le cadre du pôle métropolitain Seine Cité) et de l'habitat, et toutes les fonctions urbaines qui les accompagnent ;
- la valorisation de la proximité du fleuve, axe majeur du renouveau urbain, en aménageant les espaces des Bords de seine et de la Presqu'île Rollet en grand équipement d'agglomération, pour la promenade et les loisirs, tout en y maintenant les activités portuaires du Grand Port Maritime de Rouen.

Le marché de définition a abouti en 2008 au choix de la proposition élaborée par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine OSTY, ATTICA, EGIS et BURGEAP qui permet d'envisager la constitution d'un quartier plurifonctionnel sur le secteur Flaubert (hormis les îlots situés de part et d'autre de l'ouvrage autoroutier maintenus à vocation économique), en s'appuyant sur un travail de composition et de programmation opportun qui intègre les contraintes physiques et temporelles de ces terrains, rendant possible l'habitat en connexion avec la ville constituée. Cette vocation a été inscrite au dossier de création de la ZAC de l'Ecoquartier Flaubert en Juin 2014, pour l'opération à mettre en œuvre. Depuis la création de la ZAC, le projet a fait l'objet de précisions dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre urbaine.

Figure 4 : Processus évolutif des études



2.2 Un parti ambitieux en réponse à la volonté de réappropriation urbaine d'un site contraint

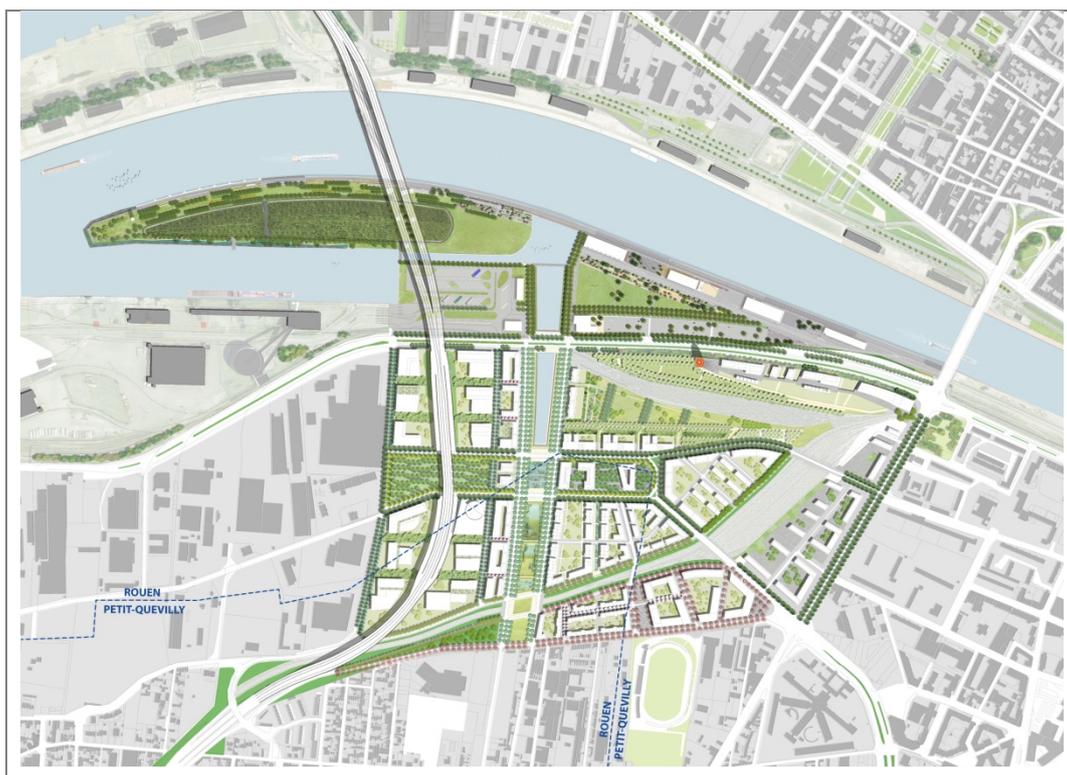
Le projet d'urbanisation intervient sur un site industrialo-portuaire, traversé par des infrastructures routières structurantes (voirie SUD III et ses voies de liaisons avec l'ouvrage d'art Flaubert) et des faisceaux ferroviaires en partie désaffectés (ancienne gare d'Orléans). Sa localisation dans le sillon de la Seine, le situe également sous l'influence du risque d'inondation par débordement du fleuve. La réappropriation urbaine de ce site contraint, en cœur d'agglomération nécessite un parti d'aménagement ambitieux. L'ouverture sur le Grand Paysage de ce site d'identité portuaire demande en outre, de travailler sur la silhouette urbaine du nouveau quartier pour lui permettre d'être attractif et emblématique pour Rouen et son agglomération.

Le parti retenu à l'issue du marché de définition, structure la composition autour des éléments suivants :

- **L'île urbaine, place centrale des échanges** : au cœur du quartier, est constituée une pièce paysagère centrale qui relie tous les tracés et distribue les îlots urbains alentours. L'aménagement d'une double place centrale d'orientation Est-ouest au cœur du quartier, organise la distribution des flux de circulation à l'interface avec le projet de raccordement des accès définitifs au pont Flaubert (sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat) ;
- **La promenade vers la Seine ou l'axe vert et bleu** : axe paysager structurant entre le fleuve et la ville, cet aménagement est constitué d'une succession de bassins en eau, d'orientation Nord-sud longés par de vastes promenades plantées et prolongées par un tapis vert, comme lien entre le Petit-Quevilly et la Seine ;
- **La qualification de grandes pièces urbaines et paysagères** reliées les unes aux autres, par un réseau de noues et de circulations en modes doux (piétons, vélos).
- **Les quais de Seine et la presqu'île Rollet** : espace public structurant, les quais prolongés par la Presqu'île Rollet constituent un grand équipement destiné à la promenade et aux loisirs d'échelle d'agglomération.

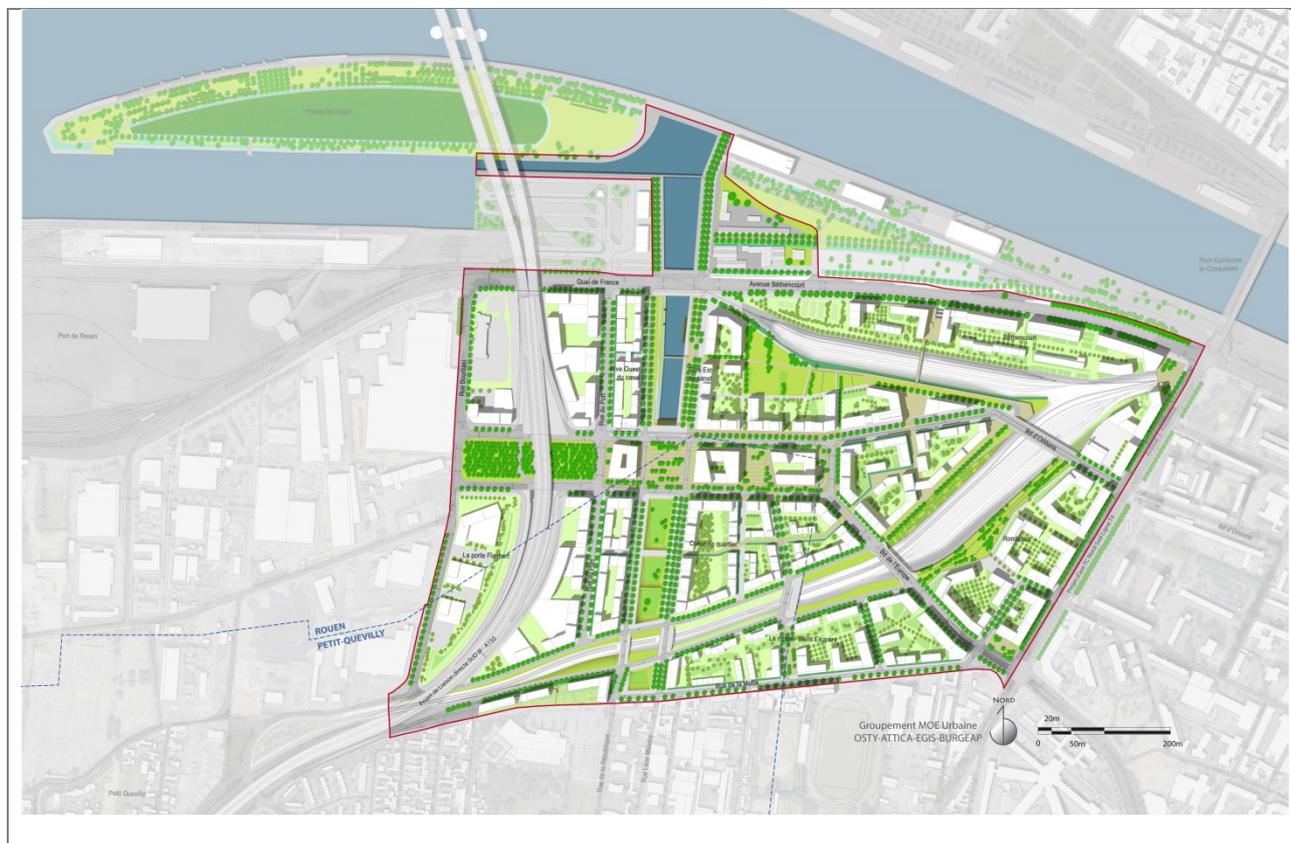
Figure 5 : Esquisse du marché de définition 2008 « Aménagement du secteur Seine Ouest rive gauche »

Groupement de maîtrise d'œuvre (MOE) urbaine OSTY, ATTICA, EGIS, BURGEAP



Ce parti a fait l'objet de précisions dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre urbaine.

Figure 6 : Evolution du plan masse en cours d'étude par la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC Flaubert
[Groupement MOE urbaine OSTY, ATTICA, EGIS, BURGEAP] – 12/2015



Le projet prévoit notamment :

- **de mettre en place les conditions d'éco mobilité au sein du nouveau quartier** par une offre alternative en modes de déplacements (transport collectif, cycles, piétons) et une régulation adaptée de l'offre de stationnement ;
- **de structurer le paysage par une grande diversité de morphologies urbaines et architecturales.** Le principe d'îlots collectifs ouverts, implantés à l'alignement sur rue constitue la forme urbaine dominante au sein du quartier. La variété des morphologies doit permettre d'une part d'assurer la couture avec les franges et d'autre part d'identifier et singulariser par une composition particulière, chacune des pièces urbaines qui constituent le quartier. Ainsi, un tissu de maisons de ville est accueilli ponctuellement au Sud de la voie ferrée pour assurer la cohérence d'échelle avec les tissus voisins ;
- **de travailler la silhouette générale du nouveau quartier pour l'inscrire dans son site portuaire.** Un velum global des constructions varie selon les secteurs autour de R+4 ou R+6, en s'affirmant sur les espaces publics structurants par des hauteurs de bâtiments à R+8 étages pour rendre « vivante » la silhouette urbaine dans le site ;
- **de créer un canal bleu prolongé par un tapis vert.** Cet équipement public qui structure le parti d'aménagement, permet d'assurer deux fonctions complémentaires :

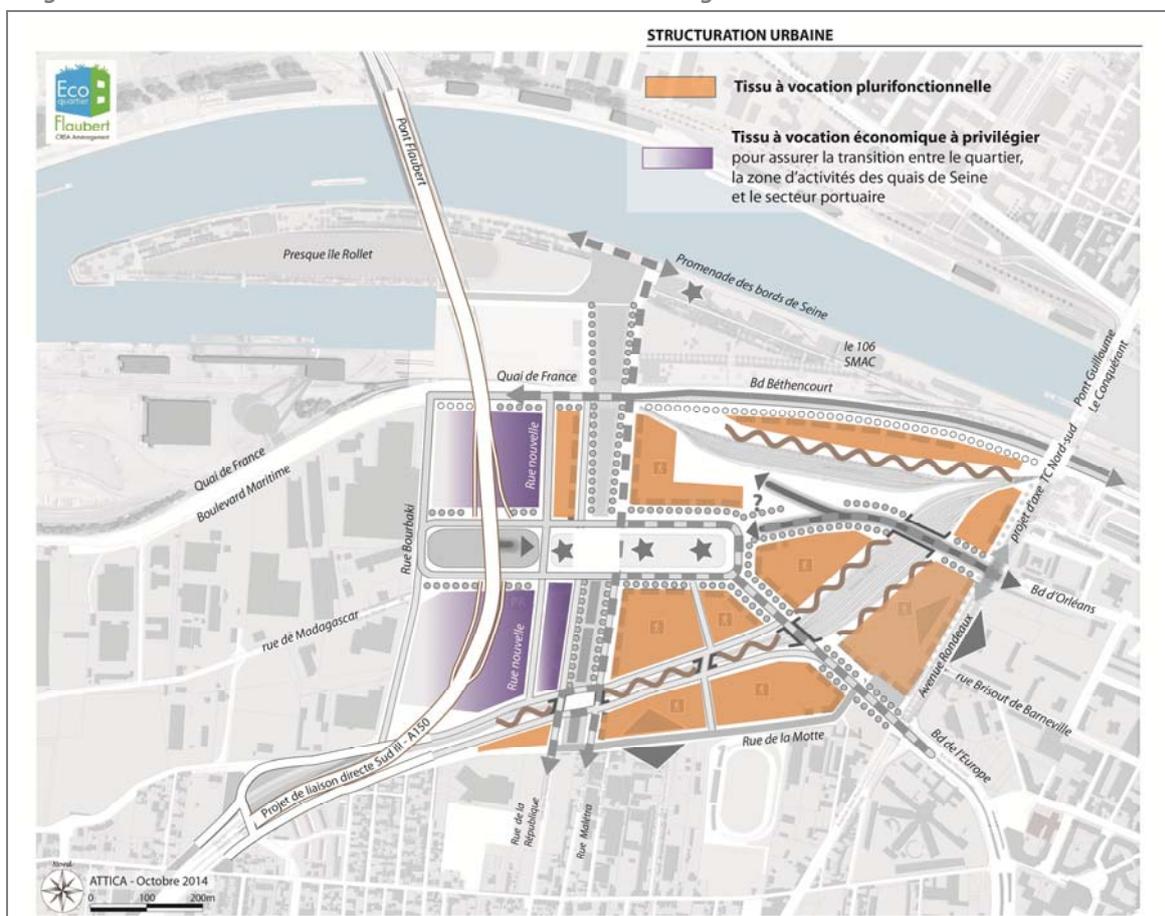
2.3 Les principes de mixité des fonctions retenus au dossier de création de la ZAC

Au dossier de la création de la ZAC, le parti initial et la programmation ont été précisés en réponse aux atouts et contraintes du site. **Faire du quartier Flaubert un quartier de ville à part entière accueillant l'ensemble des fonctions urbaines et une diversité sociale de l'habitat, est inscrit comme principe constitutif du projet nécessaire à la fabrication de la ville durable.**

Ainsi, le programme prévisionnel de la ZAC est plurifonctionnel à l'échelle de l'ensemble de l'opération, avec une vocation dominante d'activités économiques (notamment tertiaires à côté de l'habitat). Mais, la nature même de l'environnement du quartier et le projet de raccordement au pont Flaubert ont conduit à différencier l'approche de mixité fonctionnelle, selon deux grandes entités :

- **à l'Ouest, un tissu à vocation économique aux abords de l'infrastructure, en contact avec la zone d'activités des quais de Seine.** Exposé aux nuisances de la circulation automobile et à la pollution des sols & nappe sur les anciens terrains de GPN, ce secteur n'accueille pas de logement (hors gardiennage) ;
- **à l'Est, un tissu à vocation plurifonctionnelle, à dominante tertiaire,** en contact avec les tissus résidentiels du Petit-Quevilly et de Rouen, ainsi qu'avec le parc des Bords de Seine au Nord. La programmation d'immeubles tertiaires isolant ce secteur des flux de circulation de l'infrastructure de raccordement au pont, le rend favorable à la fonction résidentielle. Ce secteur est destiné à l'accueil d'activités compatibles avec la vie urbaine, à côté de l'habitat.

Figure 8 : Fonctions urbaines au schéma d'intention d'aménagement au stade de la création de la ZAC



PARTIE II : MISE en COMPATIBILITE du PLU de PETIT-QUEVILLY

1 Présentation des dispositions du PLU sur le secteur et des motifs d'incompatibilité

Après une présentation des dispositions en vigueur sur la partie du site du projet qui concerne la commune, les incompatibilités des pièces du PLU (Rapport de présentation, PADD, Règlement écrit et documents graphiques) avec le projet nécessitant la mise en compatibilité, sont indiquées.

1.1 Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à Petit-Quevilly

Tout le territoire de la ville du Petit-Quevilly est couvert par un PLU qui a été approuvé le 15 décembre 2006. Le PLU a fait l'objet de quatre modifications, approuvées respectivement le 9 décembre 2010, le 16 décembre 2011, le 12 décembre 2012 et le 18 décembre 2014. Ces différentes modifications ont permis des ajustements, précisions ou corrections entrant dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un PLU, sans porter atteinte au PADD. Elles ont, notamment conduit en zone UB correspondant au centre de la ville sur l'axe majeur et commerçant de l'avenue Jean Jaurès desservie par la ligne Métrobus :

- à encourager le recours à des formes urbaines contemporaines (alternances de pleins et de vides...) tout en maintenant le principe de la densité de la zone (2^{ème} modification) ;
- de permettre le renouvellement du « secteur Kennedy Nord-est » à proximité du futur Ecoquartier Flaubert au Sud de la rue de la Motte, en aménageant les conditions d'une graduation décroissante de l'intensité urbaine de la zone UC (type maisons de ville – rue Kennedy) incluant une zone tampon UC1 (cœurs d'îlots) vers un nouveau secteur UB1 (type collectif) autour de l'axe routier structurant de la Sud III (3^{ème} modification).

La 3^{ème} modification a mis à jour le PLU quant aux dispositions complémentaires et servitudes suivantes :

- la suppression au plan de zonage des périmètres Z1 et Z2 de l'ancienne installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) Lambert Rivière, située rue de la Motte ;
- l'annexion d'office du PPRI initial approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2009.

La 4^{ème} Modification a permis d'ajuster certains éléments du règlement sur l'ensemble des zones UA à UR :

- Article 2 : portant modification des critères d'éligibilité aux règles particulières des extensions mesurées et des annexes jointives ou non de faible importance ;
- Article 11 : concernant l'aspect extérieur des toitures et les hauteurs des clôtures ;
- Article 12 : concernant l'obligation de stationnement pour les hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées. Ainsi que de prendre en compte l'évolution des emplacements réservés et les arrêtés préfectoraux relatifs :
- à l'instauration de Servitudes d'utilité Publiques au droit des parcelles anciennement exploitées par GPN,
- au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement LUBRIZOL.

Le dossier de PLU est organisé en 6 pièces :

- Pièce n°1 : la Délibération du conseil municipal,
- Pièce n°2 : le Rapport de présentation,
- Pièce n°3 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Pièce n°4 : le règlement écrit,
- Pièces n°5 : les documents graphiques incluant le plan de zonage,
- Pièces n°6 : les annexes.

- **Il n'est pas formalisé d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLU.** Leur formulation n'est pas nécessaire à la mise en œuvre du projet d'Ecoquartier Flaubert.

1.2 Les incompatibilités avec le projet relevées au RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU n'a pas de portée réglementaire, toutefois il participe à la cohérence de l'ensemble. Il est structuré en deux parties, la seconde partie motivant les dispositions du plan.

Le rapport de présentation constitue la pièce n° 2A du PLU de Petit-Quevilly qui a été établie en 2006 dans le cadre de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour faciliter le suivi des évolutions, cette pièce a été complétée par l'ajout des notices des modifications successives (pièces n°2B à 2E), dont le contenu n'impacte pas directement le terrain d'opération.

Le projet d'Ecoquartier Flaubert n'est pas mentionné en tant que tel dans le rapport de présentation (pièce n°2A), les réflexions n'étant pas suffisamment avancées, ni le pont Flaubert réalisé au moment de sa rédaction. **Toutefois, les objectifs généraux du projet communal qui prévoient la transformation urbaine des terrains au Nord de la commune et l'ouverture de Petit-Quevilly sur la Seine, sont compatibles avec le projet** (à divers endroit du Rapport de présentation, notamment p.23, 24, 27, 36, 76,79, 81, 82, 88).

En effet, le projet urbain communal exposé au Rapport de présentation s'inscrit en cohérence avec la réflexion sur le *Grand Projet Seine Ouest*, engagée sur 5 secteurs dont Petit-Quevilly autour du 6^{ème} franchissement (actuel pont Flaubert), dont le projet est la composante rive gauche. Le terrain d'opération est ainsi repéré p. 35 sur la carte des zones mutables et dans le texte p.78, les terrains sont présentés comme faisant « *partie d'une zone plus vaste située sur le territoire de Rouen qui, à l'occasion de la réalisation du 6^{ème} franchissement, va connaître des transformations importantes. Il s'agit de préparer le territoire à une mutation dictée par une cohérence d'aménagement de l'ensemble du secteur* ».

- **Mais, les orientations de vocation économique des terrains exprimées en partie II, chapitre V** (Justification des dispositions du plan) **qui ne prévoient pas l'accueil d'habitat, contraignent la mise en œuvre des vocations urbaines retenues sur le secteur Flaubert suite au marché de définition en 2008.**
- **Les cartes p.77 et de synthèse p.85, font en outre ressortir le site du projet** comme un des quatre grands secteurs d'enjeux, **en tant que « site de développement potentiel d'activités économiques »** ce qui n'est pas compatible avec sa composante plurifonctionnelle située à l'Est de l'infrastructure.

En conséquence, il conviendra de modifier les pages du Rapport de présentation suivantes :

- **En partie II (le projet urbain et ses traductions réglementaires) :**
- les cartes des grands secteurs d'enjeux p. 77 et de synthèse p. 85, pour intégrer la composante plurifonctionnelle du projet retenue au dossier de création et le texte correspondant p.78 ;
 - les textes de présentation des choix fondant le PADD (Chapitre IV, p. 81 et 82) ;
 - les textes des justifications des dispositions (Chapitre V, p. 89 à 95).

1.3 Les incompatibilités avec le projet relevées au PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Petit-Quevilly est construit autour de **quatre objectifs** qui sont les priorités de la politique urbaine de la commune :

- 1/ Conforter la vocation résidentielle
- 2/ Consolider l'activité économique,
- 3/ Améliorer le cadre de vie
- 4/ Valoriser le patrimoine.

Etabli en 2006, il s'inscrit dans le cadre de 2 axes stratégiques, auxquels répond le projet Flaubert :

- la reconquête et la valorisation des espaces urbains fragilisés que constituent (...) les grandes friches industrielles ;
- la recherche de synergie avec les projets communautaires (agglomération) porteurs de transformations de certains espaces de la ville (le secteur Seine Ouest).

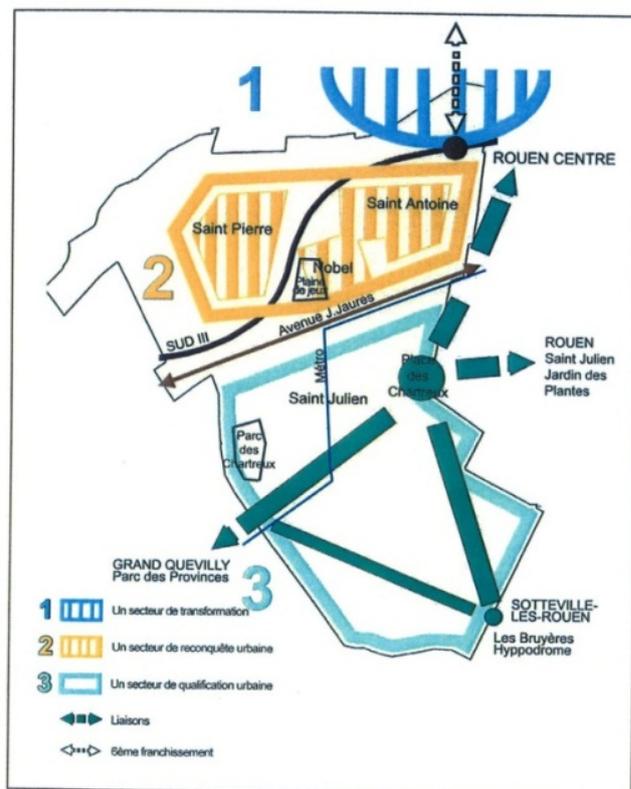
Cette pièce du PLU n'a pas de portée réglementaire, c'est-à-dire qu'il n'est pas juridiquement opposable aux autorisations d'urbanisme. **Toutefois, les dispositions réglementaires doivent être fixées en cohérence avec le PADD**, selon les grands secteurs fonctionnels du territoire selon le Code de l'Urbanisme. Ainsi, **toute orientation ayant pour conséquence de contraindre la mise en œuvre du projet aux pièces réglementaires, nécessite d'être adaptée pour assurer la cohérence d'ensemble du PLU.**

Figure 9 : Extrait de la carte page 3 du PADD du PLU de Petit-Quevilly

Au PADD du Petit-Quevilly (pièce n°3), trois grands secteurs d'actions sont définis et localisés sur la carte page 3 :

- 1- **un secteur de transformation urbaine** au Nord, résultant de la réalisation du 6^{ème} franchissement (actuel pont Flaubert) et des mutations du **secteur Seine Ouest** ;
- 2- **un secteur de reconquête urbaine** au centre, qui s'appuie sur les potentialités offertes, la reconversion d'espaces désaffectés et l'identité des quartiers pour développer un espace résidentiel et de service de qualité ;
- 3- **un secteur de requalification urbaine** au Sud, qui tire parti des opérations de réaménagement des places et des voies structurantes pour améliorer l'environnement urbain des quartiers et établir de nouveaux liens.

La délimitation des secteurs d'actions a été établie en considérant la coupure urbaine formée par la SUD III qui forme la limite entre les secteurs 1 et 2 au Nord, isolant du reste du territoire le site de transformation urbaine Seine Ouest.



➤ **Le projet Flaubert s'inscrit dans le secteur n°1 de transformation urbaine inscrit au PADD.**

En faisant référence au « secteur Seine Ouest », le PADD est fondé sur le secteur Flaubert de façon explicite par la démarche de Projet de Développement et d'Aménagement Durable (PDAD) initiée par l'agglomération sur un territoire de 800 ha sur les deux rives du fleuve, nommée *Grand Projet Seine Ouest*, au moment où Petit-Quevilly élaborait son projet d'évolution communale. Par cette démarche, la reconquête urbaine des quartiers Ouest a été affirmée *d'intérêt communautaire* en 2005, pour son opportunité de renforcer les fonctions métropolitaines du cœur d'agglomération, et de retisser des liens durables entre ville et Seine.

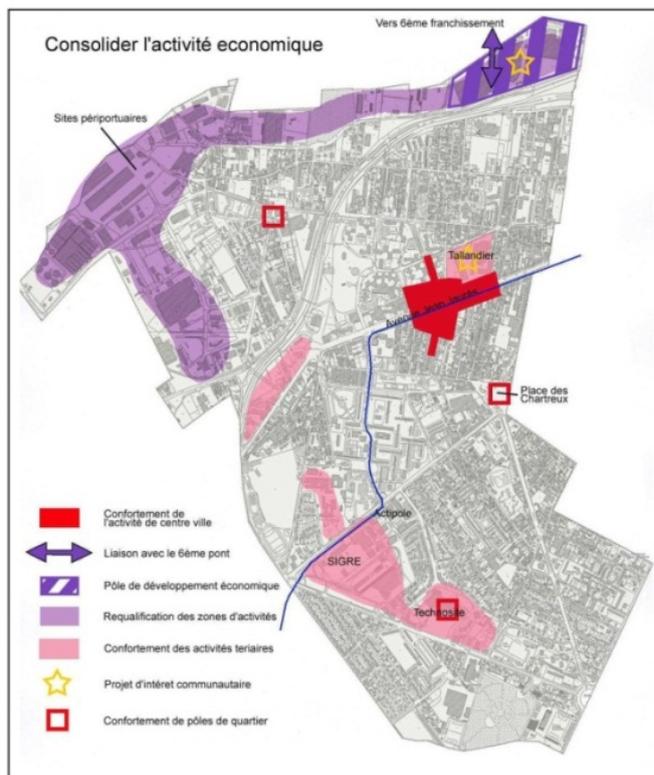
Figure 10 : Extrait de la carte p. 7 du PADD du PLU de Petit-Quevilly

En conséquence, une étoile est inscrite sur les terrains sur la carte page 7 de la pièce n°3 (PADD) pour signaler leur appartenance au **projet d'intérêt communautaire**.

Mais, au moment de l'approbation du PLU de Petit-Quevilly la réflexion urbaine étant insuffisamment avancée, il a été choisi de maintenir au PADD la vocation historique des terrains d'accueil d'activités industrielles dans l'attente d'un projet global d'aménagement. Parallèlement, un sursis à statuer (« gel des autorisations » au titre du code de l'urbanisme) pour une durée de 5 ans, afin de limiter tout développement dans l'attente d'un projet global d'aménagement, hormis la réalisation des affouillements et exhaussements de sols liés aux ouvrages de raccordement au 6^{ème} franchissement. Cette servitude est caduque au moment de la rédaction.

Sur la carte page 7, les terrains Flaubert sont donc notés en tant que « **pôle de développement économique** » et « **secteur de requalification des zones d'activités** », en réponse à l'objectif n°2 du PADD visant à consolider l'activité économique.

La vocation économique est précisée au chapitre « 2.1 Les activités industrielles et artisanales » (p.6) : « Localisées principalement au Nord de la commune, leur développement doit s'appuyer à la fois sur un contexte géographique privilégié et la présence d'un réseau ferroviaire. Ces deux points d'appui constituent des atouts qu'il faut valoriser. La réalisation du 6^{ème} franchissement va permettre de conforter et dynamiser les entreprises implantées sur les trois zones d'activités. L'aménagement des abords ainsi que des espaces publics de cette nouvelle entrée de ville seront des éléments valorisants. Par ailleurs, l'espace péri portuaire dispose de friches et de terrains dont l'affectation doit évoluer. Cette requalification doit apporter une nouvelle dynamique et créer des emplois. »



Le PADD prévoit la transformation urbaine des terrains du secteur Seine Ouest pour l'accueil de la composante rive gauche du projet d'intérêt communautaire, fondée par la démarche du PDAD conduite en 2005. **L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause par le projet Flaubert qui est la résultante de cette démarche d'étude initiée dans l'intention de reconquête urbaine des terrains autour de l'infrastructure du 6^{ème} franchissement (actuel pont Flaubert).**

Mais, **les objectifs n°1 (conforter la vocation résidentielle) et n°2 (Consolider l'activité économique) du PADD s'avèrent incompatibles avec le projet** car ils conduisent :

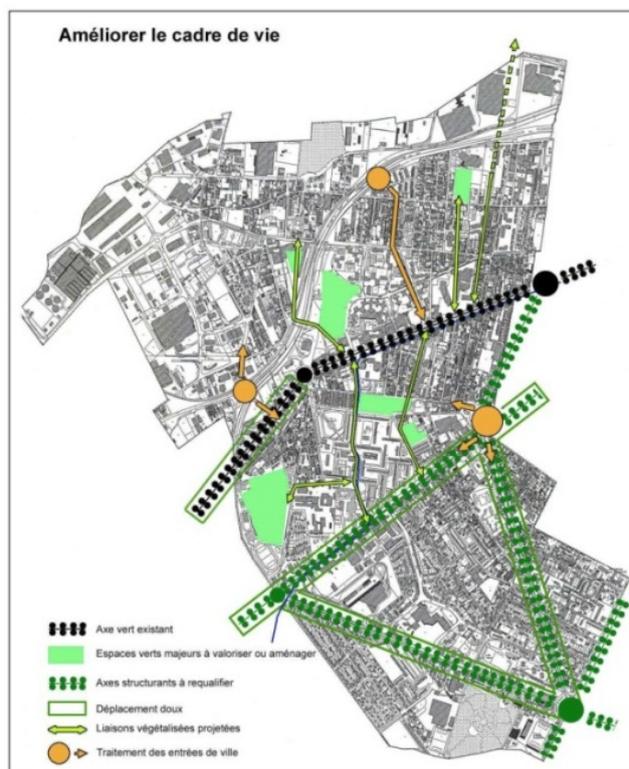
- au maintien de la vocation économique industrielle des terrains au PLU;
- à l'impossibilité d'accueil d'habitat, contrairement à la solution retenue à l'issue du marché de définition en 2008 pour les terrains situés à l'Est de l'infrastructure d'accès au pont Flaubert.

La formulation des objectifs n°3 (Améliorer le cadre de vie) et n°4 (Valoriser le patrimoine) ne présente pas d'incompatibilité avec le projet.

Figure 11 : Extrait de la carte p.9 du PADD du PLU de Petit-Quevilly

Notamment l'objectif n°3 identifie sur le secteur Flaubert à la carte page 9, une **liaison végétalisée projetée** qui traverse les terrains avec une orientation Nord-sud vers la Seine, compatible avec la proposition d'aménagement de la promenade du « Cours de Seine » qui inclut un canal vert et bleu. Cet axe paysager structurant du projet entre le fleuve et la ville constitué, fait écho au « Cours Pasteur » existant dans les quartiers Ouest rive droite

Toutefois, la référence à cet équipement majeur du projet d'EQF, désormais connu pourrait être affirmée au PADD.



En conséquence, il conviendra d'adapter les pages suivantes de la pièce n°3 (PADD), afin d'assurer la cohérence des objectifs du PADD avec les dispositions réglementaires permettant le projet :

- **Les objectifs d'aménagement p. 2**, pour y inscrire une référence explicite au projet d'Ecoquartier Flaubert dans le secteur d'action n°1 de « transformation urbaine » ;
- **L'objectif n°1** (Conforter la vocation résidentielle) p.4 et la carte de localisation des secteurs à vocation résidentielle p. 5 ;
- **L'objectif n°2** (Consolider l'activité économique) p. 6 et la carte de localisation des secteurs à vocation économique p.7 ;
- **La carte p.9 correspondante à l'objectif n°3** (Améliorer le cadre de vie) ;
- L'objectif n°4 compatible avec le projet Flaubert, reste inchangé.

1.4 Les incompatibilités avec le projet du DISPOSITIF REGLEMENTAIRE (écrit et graphique)

Selon le code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ». En conséquence, les dispositions réglementaires doivent être fixées en cohérence avec le PADD.

Au PLU de Petit-Quevilly, en réponse localisée aux objectifs du PADD, le règlement est donc organisé en :

- 6 zones urbaines mixtes, à vocation résidentielle dominante (UA, UB, UC, UD, UE et UR),
- 1 zone de transformation urbaine à vocation industrielle exclusive (UX – secteur Seine Ouest)
- 2 zones urbaines à vocation d'activités économiques (UY et UZ).

Les usages autorisés dans l'ensemble des zones à vocation résidentielle (UA – UB – UC – UD – UE) sont identiques et mixtes. La zone UR correspond à l'opération spécifique de renouvellement urbain du quartier Tallandier. La zone UA correspond aux quartiers d'habitat collectif de grande hauteur. La zone UB au centre-ville, avenue Jean Jaurès et au secteur Kennedy Est s'inscrit en continuité avec le site du projet.

1.4.1 Au regard des USAGES AUTORISES sur le site du projet (articles 1 et 2)

La partie quevillaise du site du projet Flaubert est classée au plan de zonage (pièce n° 5A) en 3 zones :

- UX pour la majorité des terrains de l'opération situés entre la rue Bourbaki et la limite communale au Nord de la voie ferrée. Cette zone est liée au développement du projet Seine Ouest au débouché du 6^{ème} franchissement (actuel pont Flaubert) ;
- UY de façon marginale à l'Ouest de la rue Bourbaki, la limite de la zone étant à l'axe de la voie. Recouvrant les deux zones industrielles majeures de la ville, les zones des Pâtis et des Quais de Seine, cette zone a vocation à accueillir l'essentiel des industries présentes sur le territoire communal ;
- UC pour l'ensemble des terrains situés au Sud de la voie ferrée jusqu'à l'axe de la rue de la Motte. Cette zone affirme la vocation résidentielle des terrains situés à l'interface entre le quartier Saint-Antoine avec le projet Seine-Ouest, en cours d'études préalables au moment de l'approbation du PLU en 2006.

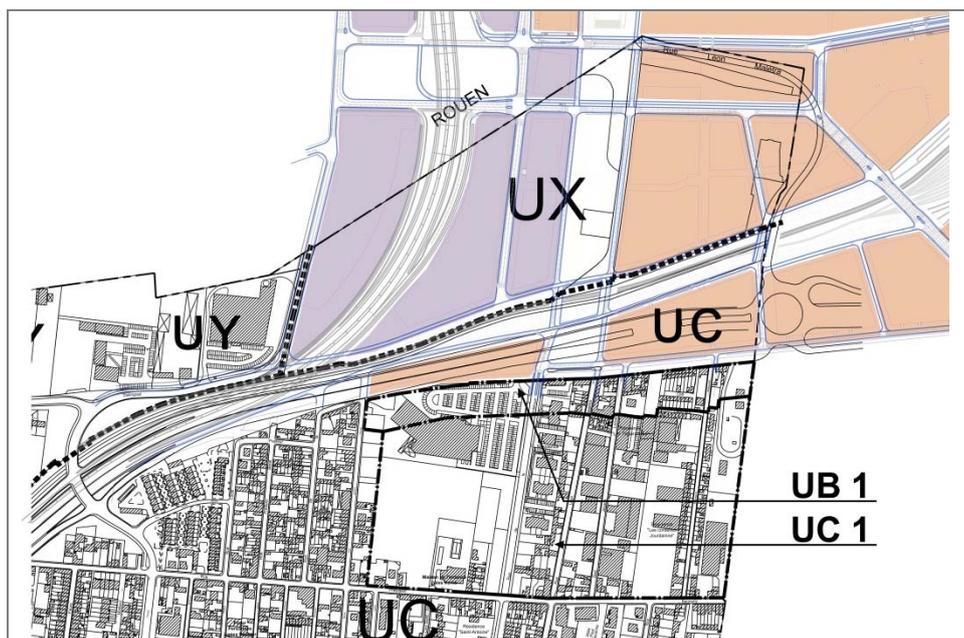


Figure 12 : Superposition du plan de Zonage du PLU Petit Quevilly 4^{ème} modification aux vocations inscrites au dossier de création de la ZAC sur la trame espaces publics du plan guide de l'EQF.



La zone UX « à vocation exclusivement industrielle » au PLU, est limitée dans son développement aux seules extensions et adaptations des installations et constructions existantes, pour une durée de 5 ans selon le code de l'urbanisme et dans la limite de 300m² SdP. Sont néanmoins autorisés sous conditions particulières : « *les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés au 6^{ème} pont et aux voies projetées* ».

- **Le classement de la majorité des terrains au PLU en zone UX à vocation industrielle avec une constructibilité limitée dans l'attente d'un projet global, contraint la mise en œuvre de l'opération d'ensemble de l'Ecoquartier Flaubert et de sa composante plurifonctionnelle (accueil d'habitat).**

La zone UY concerne une partie marginale du site du projet. Cette zone recouvre les deux zones industrielles majeures de la ville et a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, des entrepôts de stockage, des bureaux et des commerces,

- **Le classement des terrains au PLU en zone UY à cet endroit bien que compatible avec la vocation économique dominante du projet, nécessite d'être adapté aux vocations retenues au dossier de création de la ZAC pour la composante économique, dans un souci d'attractivité de cette entrée Ouest rive gauche du cœur d'agglomération.**

Le classement en zone UC concerne la partie Sud du terrain d'opération. Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, où y sont aussi autorisées les activités autres que les activités à usage industriel. Y sont notamment interdits : « *les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie > 100m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant 2m.* »

Le classement des terrains au PLU en zone UC à vocation résidentielle à cet endroit, bien que cohérent avec la composante plurifonctionnelle du projet, présente les incompatibilités suivantes :

- **un plafonnement des affouillement/exhaussement des sols autorisé** qui peut contraindre les travaux de préparation des terrains nécessaires à l'accueil des projets de construction ;
- **des dispositions ne permettant pas la constitution d'un quartier central dense** avec des hauteurs contribuant à son identification au sein du site portuaire d'implantation (Cf. chapitre 1.4.2)
- En outre, les fonctions d'entrepôts et d'activités agricoles et forestières sont autorisées en zones UC et UY, alors qu'elles ne sont pas prévues au sein du projet, en tant que fonction principale.

Pour l'ensemble de ces motifs, il est nécessaire de prévoir le reclassement des terrains dans une zone plus appropriée aux vocations prévues au dossier de création de la ZAC reprises ci-après. L'objectif est notamment d'aménager la transition entre la zone d'activités des quais de Seine et la création d'un quartier urbain central, à vocation dominante d'activités économiques (notamment tertiaire).

Vocations prévues au dossier de création de la ZAC en juin 2014 selon neuf fonctions urbaines	Secteur Ouest à vocation d'activités économiques	Secteur Est quartier central plurifonctionnel
Service public et d'intérêt collectif	Autorisé	Autorisé
Habitation	Interdit sauf habitat personnes dont la présence sur site est nécessaire *	Autorisé
Hébergement hôtelier	Interdit	Autorisé
Bureaux	Autorisé	Autorisé sauf si nuisance
Commerces	Autorisé	Autorisé sauf si nuisance
Artisanat	Autorisé	Autorisé sauf si nuisance
Industrie	Autorisé	Interdit sauf ICPE sans nuisance
Fonction d'entrepôt	Interdit sauf si annexe à fonction autorisée dans la zone	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Interdit	Interdit

* Gardiennage / surveillance des lieux

En conséquence, il conviendra de mettre en compatibilité les pièces réglementaires suivantes :

- **Le règlement écrit (pièce n°4) pour intégrer :**
 - la composante plurifonctionnelle du projet,
 - la composante d'activités économiques du projet, retenues au dossier de création de la ZAC.
- **Le plan de zonage (pièce n°5A).**

1.4.2 Au regard des AUTRES REGLES influençant la constructibilité

Les terrains d'assiette de la voie Sud III sont classés en zone UC à vocation résidentielle au PLU. Leur requalification est prévue dans le projet pour assurer la continuité de l'urbanisation avec les tissus adjacents.

Même si ce classement permet la mise en œuvre de la vocation plurifonctionnelle inscrite au dossier de création de la ZAC à cet endroit (Cf. chapitre 1.4.1), les prescriptions réglementaires diffèrent des dispositions du projet.

Plusieurs de ces règles sont communes à l'ensemble des zones urbaines, notamment la zone UB dont la vocation de quartier central se rapproche de celle de la composante plurifonctionnelle du projet. Il en ressort les incompatibilités à lever aux articles 6, 7, 10, 12 suivantes :

Article	Disposition au PLU en vigueur	Dispositions du projet Flaubert en cours d'étude
Implantation/ emprises publiques (6) Idem UB / UC	<ul style="list-style-type: none"> - Soit majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum, compté à partir de l'emprise publique. Respect de l'alignement de fait quand il existe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement privilégiée, pour constituer un front bâti structurant sur les voies et espaces publics existants conservés ou projetés, et affirmer ainsi la centralité. - Implantation en retrait envisagée, mais avec un recul au moins égal à 2 mètres, pour conserver la perception d'un front bâti à partir de la rue et, ceci afin de permettre la diversité des typologies et de gérer l'implantation en limite des emprises publiques (voies ferrées notamment).
Saillies (6) Idem UB / UC	<ul style="list-style-type: none"> - Eléments en saillie autorisés, sous réserve que la profondeur soit au plus égale à 1,20 m, sans dépasser le trottoir surplombé, qu'elle se situe à plus de 3,00m de haut calculé au niveau du sol définitif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans l'intention de créer un quartier d'expression contemporaine, les saillies sont autorisées avec des côtes identiques sur l'ensemble du projet Flaubert, fixées à 1,50 m minimum de profondeur de surplomb sur le trottoir et 4,60 m minimum de hauteur (camion de déménagement...);
Implantation/ limites séparatives (7)	<ul style="list-style-type: none"> - UC : soit en limite séparative, soit avec un retrait $\geq H/2$ avec 3 m minimum - UB : soit en limite séparative, soit avec un retrait $\geq H/2$ avec 5 m minimum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans l'intention d'assurer la cohérence à l'échelle de l'opération, la règle est identique sur l'ensemble du projet Flaubert. - L'implantation est soit en limite séparative, soit en retrait. Pour contribuer à favoriser la continuité bâtie, le retrait doit être au moins égal à $H/3$, avec un minimum de 5 m. - <u>Pour la composante économique</u>, le minimum est ramené à $H/3$ ou 3m.
Hauteur (10)	<ul style="list-style-type: none"> - UC : hauteur maximale hors tout 15 m compté à l'aplomb de la construction selon terrain naturel existant - UB : hauteur maximale hors tout 18 m compté à l'aplomb de la construction selon terrain naturel existant 	<ul style="list-style-type: none"> - 31 m maximum (hors tout), pour les bâtiments situés dans la composante plurifonctionnelle au Nord de la voie ferrée, en interface avec la ville de Rouen (sillon fluvial, quartier d'Orléans) - 18 m maximum (hors tout), pour les bâtiments situés au Sud de la voie ferrée, en interface avec le quartier de La Motte. - <u>Pour la composante économique</u>, 24 m maximum (hors tout) selon configuration des activités attendues sur le site.

Article	Disposition au PLU en vigueur	Dispositions du projet d'EQF en cours d'étude
Stationnement (12) Idem UB / UC	<ul style="list-style-type: none"> - Logements : 1,5 place mini / logt - Hôtels et autres : 0,2 place mini/ chambre - Commerces : pas de dispositions si surface vente/accueil public $\leq 200\text{m}^2$; 1 place mini/ 80m^2 si surface vente/public entre 200 et 1000m^2 ; 1 place mini/60m^2 si surface vente/public $> 1000\text{m}^2$. - Bureaux : 1 place maxi / 60m^2 SdP dans périmètre TC (défini PDU), sinon 1 place mini / 60m^2 SdP - Autres : 1 place mini/ 50m^2 SdP 	<ul style="list-style-type: none"> - Au projet, plus de 90% des constructions seront à terme situées à moins de 300 m d'un arrêt de TC ce qui mettra en place des conditions propices aux pratiques d'éco mobilité (report modal piétons, vélos, TC), - Le maillage TC du nouveau quartier est fondé sur deux liaisons structurantes, à des horizons de mise en service différents : la ligne T4 de l'arc Nord sud avenue Rondeaux (en cours d'études de maîtrise d'œuvre), une ligne de TC structurant Est-ouest en cœur du quartier Flaubert (inscrite au Plan de Déplacements Urbains). - Dans ces conditions, le projet prévoit <ul style="list-style-type: none"> ⊖ de donner la possibilité à ceux qui le souhaitent s'appliquer le ratio de 0,5 place par logement dès les premières opérations, permis par la future desserte TC et en modes doux au sein du nouveau quartier ; ⊖ de fixer la norme minimale de stationnement pour les bureaux à 1 place minimum pour 85m^2 de surface de plancher de la construction, ratio devant un maximum dans le périmètre d'attractivité des TC structurants <p>Ces ratios prennent en compte le contexte de renouvellement urbain des terrains et la progressivité de la mise en service des TC, ainsi que l'ambition d'écomobilité.</p>

En outre, il conviendra d'adapter au projet les dispositions suivantes du PLU :

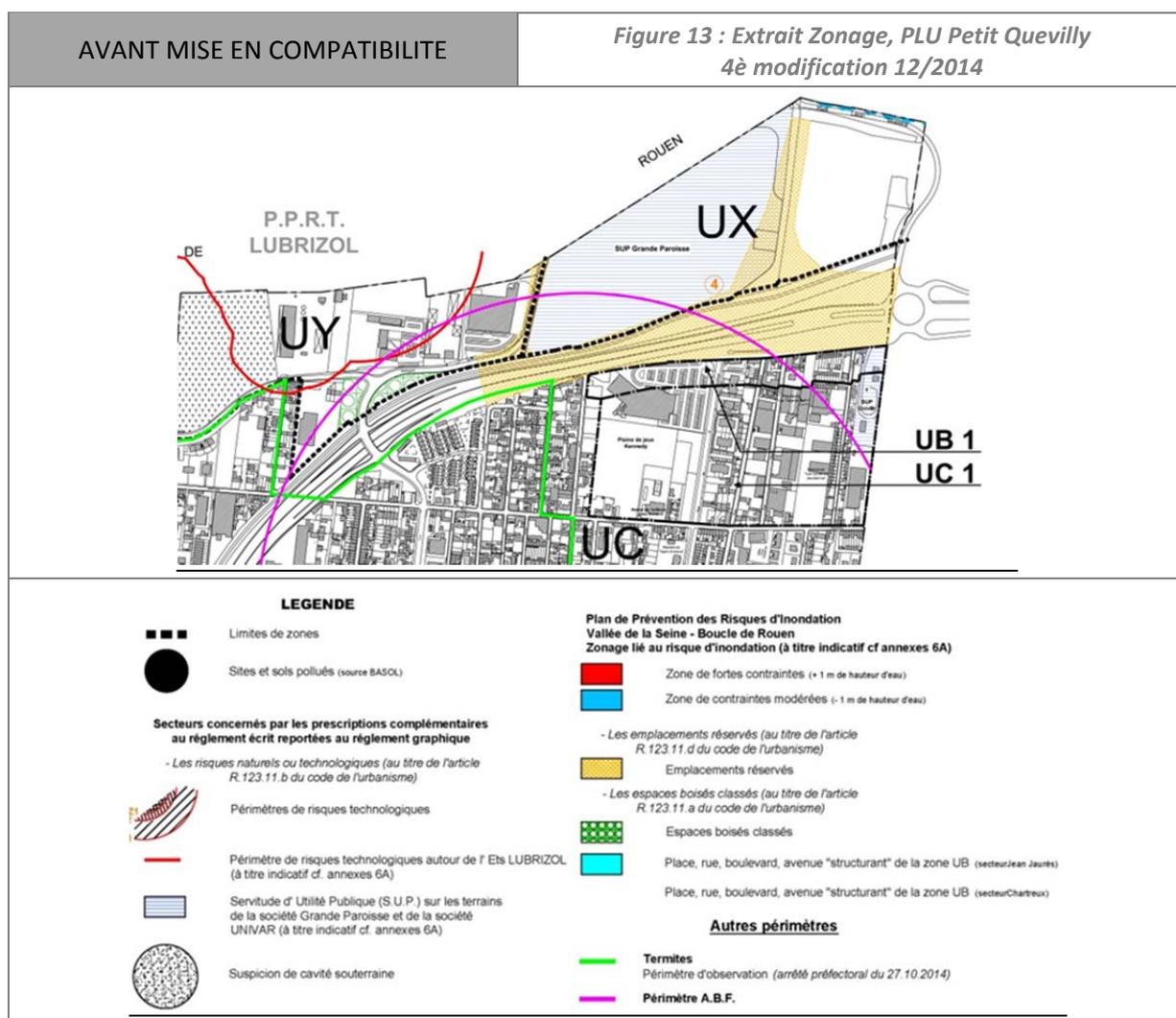
- **l'absence de prescriptions à l'article 8 (implantation entre bâtiments sur une même propriété)** peut conduire à une densification des cœurs d'ilots contraire au cadre de vie recherché en quartier dense,
- **les dispositions fixées aux articles 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres) peuvent s'avérer contraignantes dans le cas d'une opération d'ensemble**, étant prévues pour être appliquées à des projets de construction ponctuels en tissu constitué. En outre, la surface devant être aménagée en espace vert, nécessite d'être adaptée aux dispositions du projet, notamment sur l'espace central.

1.5 Les DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES au document graphique

Au plan de zonage de la 4^{ème} modification du PLU, certains terrains du périmètre de DUP sont concernés par les **dispositions complémentaires** définies au Titre III du règlement, suivantes :

- un **emplacement réservé au bénéfice de l'Etat** (n°4) dédié au raccordement de la voie SUD III au 6^{ème} franchissement (actuel pont Flaubert), dont l'objet est hors du périmètre de la DUP (hachure jaune) ;
- le **périmètre de la servitude AC1 de protection de l'église Saint-Antoine** inscrite au patrimoine des monuments historiques (cercle rose – rayon 500m) ;
- le **zonage réglementaire du PPRI (zone Bleue)** en limite Nord-est de la commune, rue Léon Malétra.
- la **Servitude d'Utilité Publique (SUP) instituée par arrêté préfectoral du 30 janvier 2014**, au droit des parcelles anciennement exploitées par la société Grande Paroisse, liée à la pollution des sols et de la nappe phréatique à cet endroit.

- Le projet n'a pas d'incidence réglementaire sur les dispositions relatives à l'emplacement réservé n°4 et au périmètre de la servitude AC1 de protection de l'Eglise Saint-Antoine. Le projet Flaubert est défini en intégrant les impératifs et les seuls usages autorisés liés à la SUP Grande Paroisse (annexée au PLU).
- **Le zonage du PPRI sur le secteur Flaubert est caduc**, suite aux évolutions détaillées dans ce chapitre.



1.5.1 Zonage lié au risque d'inondation

Des « *zones de contraintes liées au risque d'inondation* » sont repérées au plan de Zonage (pièce n°5A) « à titre indicatif » avec un renvoi à l'annexe 6A du dossier de PLU relatif aux servitudes d'utilité publiques.

Au règlement écrit, les prescriptions correspondantes sont notées au Chapitre 1 du Titre III (p. 75) sous la forme d'un renvoi à l'annexe 6A.

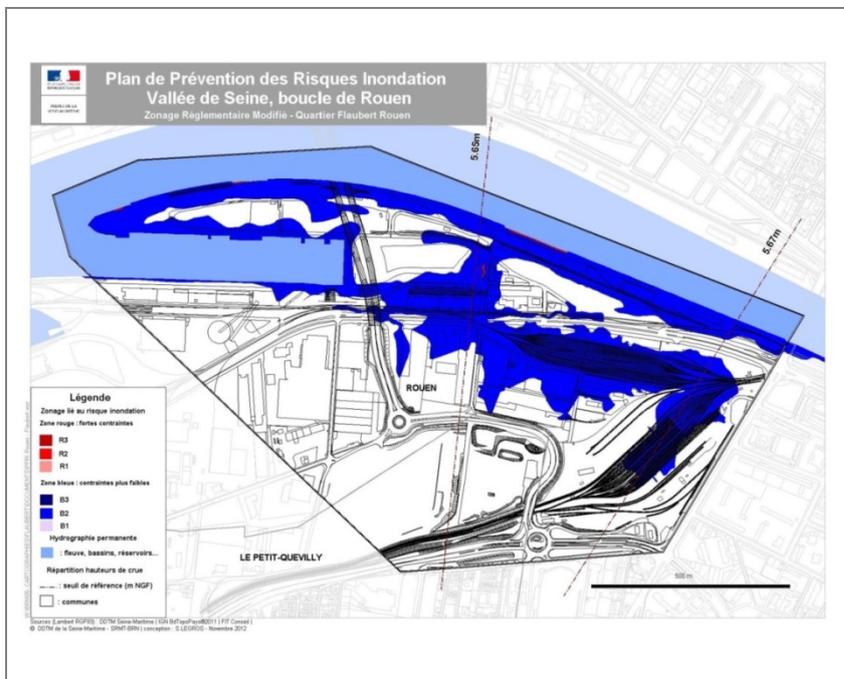
La délimitation des « *zones de contrainte lié au risque d'inondation* » au plan de zonage reprend le zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) vallée de Seine – Boucle de Rouen approuvé le 20 avril 2009. Celui-ci a depuis évolué. La modification de la cartographie de l'aléa et du zonage réglementaire sur le secteur Flaubert a été permise par la production d'un levé topographique récent sur le site, effectivement de nature à requalifier l'aléa inondation, qui a conduit l'Etat à engager une procédure de modification du PPRI par arrêté préfectoral du 10 décembre 2012. Cette précision n'a pas changé l'économie générale du plan approuvé initialement.

La prise en compte d'un levé topographique centimétrique a notamment permis de préciser les emprises foncières susceptibles d'être submergées par un évènement centennal semblable à la cure de référence de la seine de 1910. Les emprises foncières submersibles par plus d'un mètre d'eau (soumises à un aléa fort) et celles submersibles par moins d'1 mètre d'eau (soumises à aléa modéré) ont été redessinées sur le secteur du quartier Flaubert. Il n'y a aucun changement dans le règlement ou dans le choix de la nature du zonage.

Figure 14 : Zonage règlement modifié avril 2013 du PPRI sur le quartier Flaubert

Par arrêté préfectoral du 3 avril 2013, ont donc d'une part, été modifiées les cartes réglementaires titrées « *commune de Rouen* » et « *commune de Petit-Quevilly* », par insertion d'un encart opaque « *quartier Flaubert* » et d'autre part, a été ajoutée la carte « *zonage réglementaire modifié – quartier Flaubert* », reprise ci-contre.

La modification du zonage réglementaire du PPRI sur le secteur Flaubert a conduit à réduire la zone Bleue de contraintes plus faible à cet endroit. Le territoire du Petit-Quevilly se retrouve, alors hors contrainte PPRI dans le secteur Flaubert.



Ces éléments sont annexés au PLU de Petit-Quevilly. Mais, le plan de zonage se réfère au PPRI initial.

➤ En conséquence, la suppression au plan de zonage (pièce n°5A) du PLU de la « zone de contraintes modérées (-1m de hauteur d'eau) » au Nord de la rue Léon Malétra s'avère donc nécessaire.

2 Incidences du projet sur les pièces du PLU et motivation des changements apportés

Pour les motifs d'incompatibilité présentés au précédent chapitre, la mise en œuvre du projet de l'Ecoquartier Flaubert nécessite de changer les dispositions du PLU en vigueur à Petit-Quevilly. Pour son incidence directe avec le projet, il est également prévu de prendre en compte l'arrêté préfectoral récent relatif à la modification du zonage réglementaire du PPRI sur le secteur Flaubert.

De nouvelles dispositions visant à rendre chacune des pièces du PLU compatible avec le projet pour permettre sa réalisation ont été intégrées à la version du PLU mis en compatibilité par DUP. Pour chacun des changements proposés, le motif du choix de la nouvelle disposition est expliqué dans ce chapitre conformément au Code de l'Urbanisme.

- Le PLU de Petit-Quevilly ne prévoit aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire communal.
- Leur réalisation n'est pas nécessaire pour assurer la compatibilité du PLU avec le projet.

2.1 Incidence sur le RAPPORT DE PRESENTATION (pièce n°2A)

Le rapport de présentation (pièce n°2A) contient une présentation exhaustive du territoire communal qui a été complétée à l'occasion des notices constituées dans le cadre des modifications du PLU (pièces n°2B à 2E).

- **La présente notice constituera la nouvelle pièce n°2F du PLU de Petit-Quevilly.** Elle comporte en partie I, les éléments d'actualisation de l'état initial de l'environnement sur le site du projet.

Il est en outre proposé de modifier les pages suivantes relatives à la partie II de présentation du « *projet urbain et ses traductions réglementaires* » pour intégrer notamment l'évolution des vocations des terrains :

- au chapitre sur les choix fondant le PADD ;

Chapitre concerné en Partie II – Chapitre IV – Choix fondant le PADD	Page modifiée
4.1. Les grands secteurs d'enjeux (carte)	P.77
4.1.1. Le secteur de raccordement du 6 ^{ème} franchissement	P.78
4.2. Les objectifs d'aménagement et d'Urbanisme	
4.2.2. Renforcer la vocation résidentielle	P.81
4.2.4. Conforter l'activité économique	P. 82 – ajout 82bis
Schéma de synthèse (carte)	P.85

- au chapitre sur le dispositif réglementaire ;

Chapitre concerné en Partie II – Chapitre V – La justification des dispositions	Page modifiée
5.2. Le dispositif réglementaire	
5.2.1. Le découpage du territoire en zones	P. 89-90 – ajout 90bis
5.2.2. La justification des règles d'urbanisme	P.91 à 95 Ajout 91 bis, 92 bis, 93 bis

Il est notamment proposé de modifier le secteur d'enjeux n°1 (projet SEINE OUEST), sur les cartes p. 77 de présentation des 4 secteurs d'enjeux et p. 85 de synthèse pour intégrer :

- d'une part, l'extension d'emprise du site du projet qui s'étend en limite de la rue de la Motte en incluant la voie SUD III pour assurer la couture urbaine avec le secteur d'enjeux n°3 (quartier Saint-Antoine) ;
- d'autre part, la vocation urbaine plurifonctionnelle des terrains situés à l'Est de l'ouvrage de liaison au pont Flaubert, retenue à l'issue du marché de définition, au dossier de création de la ZAC.

Formellement, ces évolutions sont traduites par :

- l'extension vers le Sud du secteur d'enjeux n°1 ;
- le maintien d'un **aplat bleu** sur tout le site du projet pour affirmer son appartenance à un « **secteur de renouvellement en quartier urbain central de la ZAC de l'Ecoquartier Flaubert en lien avec le projet des accès définitifs au pont** » ;
- la réduction de l'**aplat mauve** « *des sites de développement potentiel d'activités économiques* » pour ne couvrir que la partie Ouest du secteur d'enjeux n°1 ;
- l'ajout à la légende « **d'un site d'accueil d'un quartier à dominante tertiaire, au sein d'un tissu mixte avec l'habitat** », noté en **hachure orange** sur la partie Est du secteur d'enjeux n°1, concernée au projet.

Elles sont illustrées sur les extraits des cartes correspondantes, ci-après :

Figure 15 : Carte p.77 du Rapport de Présentation, avant et après mise en compatibilité

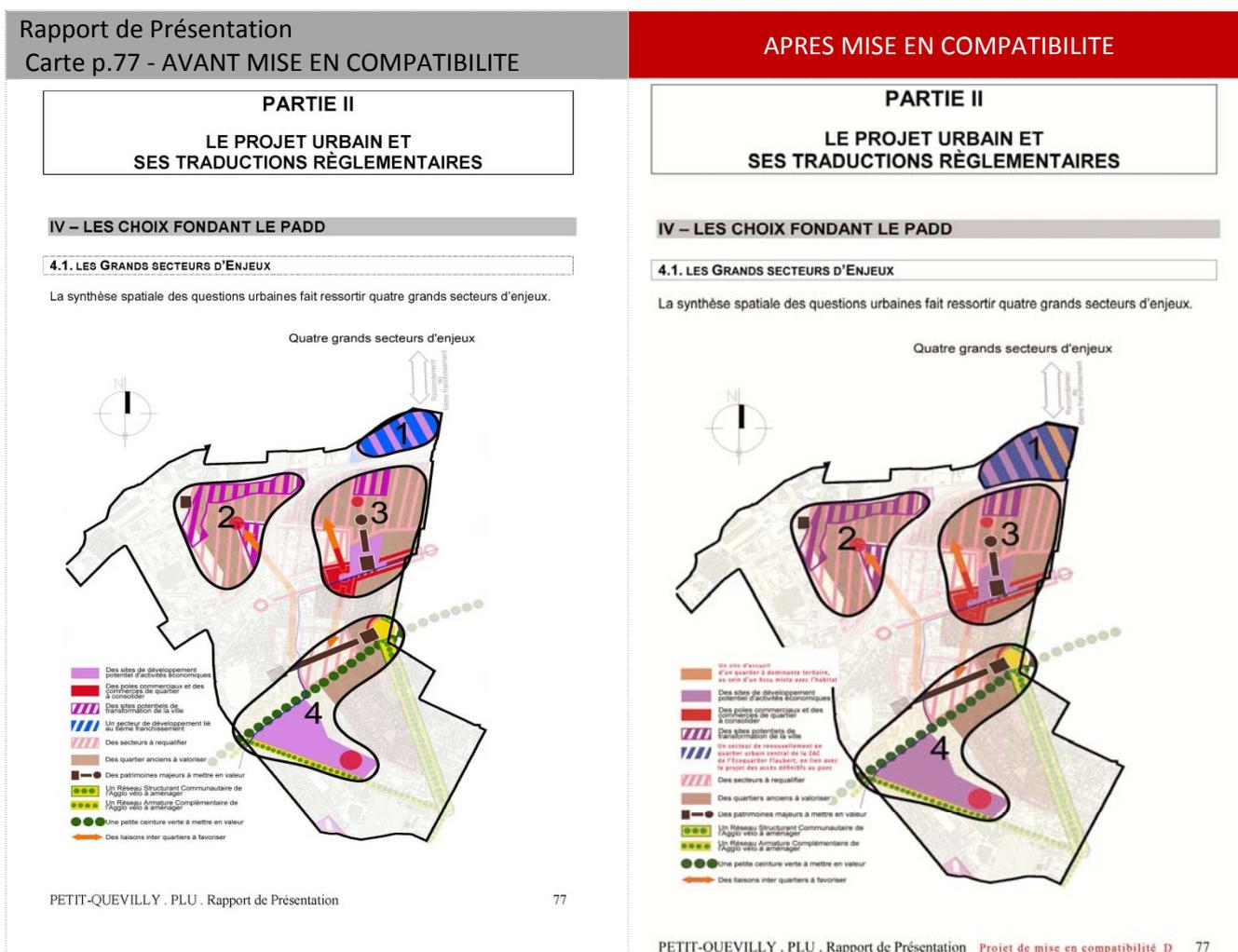


Figure 16 : Légende cartes p.77 et p.85 du Rapport de présentation, avant et après mise en compatibilité

Zoom légende commune aux cartes p.77 et 85 AVANT	Zoom légende commune aux cartes p.77 et 85 APRES
 Des sites de développement potentiel d'activités économiques	 Un site d'accueil d'un quartier à dominante tertiaire, au sein d'un tissu mixte avec l'habitat
 Des poles commerciaux et des commerces de quartier à consolider	 Des sites de développement potentiel d'activités économiques
 Des sites potentiels de transformation de la ville	 Des poles commerciaux et des commerces de quartier à consolider
 Un secteur de développement lié au 6ème franchissement	 Des sites potentiels de transformation de la ville
 Des secteurs à requalifier	 Un secteur de renouvellement en quartier urbain central de la ZAC de l'Ecoquartier Flaubert, en lien avec le projet des accès définitifs au pont
 Des quartier anciens à valoriser	 Des secteurs à requalifier
 Des patrimoines majeurs à mettre en valeur	 Des quartiers anciens à valoriser
 Un Réseau Structurant Communautaire de l'Agglo vélo à aménager	 Des patrimoines majeurs à mettre en valeur
 Un Réseau Armature Complémentaire de l'Agglo vélo à aménager	 Un Réseau Structurant Communautaire de l'Agglo vélo à aménager
 Une petite ceinture verte à mettre en valeur	 Un Réseau Armature Complémentaire de l'Agglo vélo à aménager
 Des liaisons inter quartiers à favoriser	 Une petite ceinture verte à mettre en valeur
	 Des liaisons inter quartiers à favoriser

2.2 Incidence sur la pièce du PADD (pièce n°3)

Suite à l'analyse réalisée, il apparaît nécessaire d'apporter des adaptations au PADD du PLU de Petit-Quevilly pour intégrer le projet d'Eco quartier Flaubert dans ses composantes retenues à l'issue du marché de définition en 2008 et inscrites au dossier de création de la ZAC en juin 2014.

L'objectif est de permettre la mise en œuvre du renouvellement urbain sur l'ensemble des terrains, dès la mise en compatibilité du PLU. En conséquence, il est proposé de faire les adaptations suivantes :

- p.2 : de remplacer la référence à « Seine Ouest » par « le projet d'Ecoquartier Flaubert composante rive gauche du Grand Projet Seine Ouest » et de préciser que le 6^{ème} Franchissement constitue « l'actuel pont Flaubert » ce qui permet de montrer que la mise en œuvre de ce projet s'inscrit dans la continuité du PADD/PLU approuvé en 2006 ;
- carte p.5 du chapitre 1 (Conforter la vocation résidentielle) : d'ajouter une « zone à potentiel (habitat) » sur la partie Est des terrains de l'opération Flaubert destinée à l'accueil d'habitat, en continuité urbaine avec les tissus existants du secteur Kennedy Est ;
- et de compléter en conséquence, le texte p.4 (1.1 Préparer de nouveaux sites à l'urbanisation) pour préciser que « Au-delà de cette période du PLH, le projet prévoit que les besoins en logement sur la commune soient aussi satisfaits dans le projet d'Ecoquartier Flaubert, composante rive gauche du Grand Projet Seine Ouest. » ;

- carte p. 7 du chapitre 2 (Consolider l'activité économique) :
 - o de réduire à la partie Ouest des terrains d'opération, le « *pôle de développement économique* » ;
 - o de créer en partie Est des terrains d'opération, un « *pôle de développement des activités tertiaires en quartier central plurifonctionnel* » symbolisé par une hachure orange ;
- et de compléter en conséquence, le texte p.6 (2.2 Les activités tertiaires) pour ajouter le site de l'Eco quartier Flaubert dans les sites potentiels d'accueil des activités tertiaires, dans le cadre de la démarche de projet Seine cité en cœur d'agglomération.
- carte p. 9 du chapitre 2 (Améliorer le cadre de vie) :
 - o pour son caractère structurant du cadre de vie au sein du nouveau quartier, il est proposé d'ajouter un « *espace vert majeur à valoriser ou à aménager* » (symbolisé par un aplat vert) au droit des emprises de principe de l'équipement majeur de la promenade du « *Cours de seine* » incluant le *Canal vert*. Le texte correspondant p.8 est inchangé.

Par ces adaptations du PADD, la cohérence d'ensemble du dossier de PLU prévue au Code de l'Urbanisme sera assurée. Elles sont illustrées sur les extraits des cartes correspondantes, ci-après :

Figure 17 : Carte p.9 du PADD avant et après mise en compatibilité

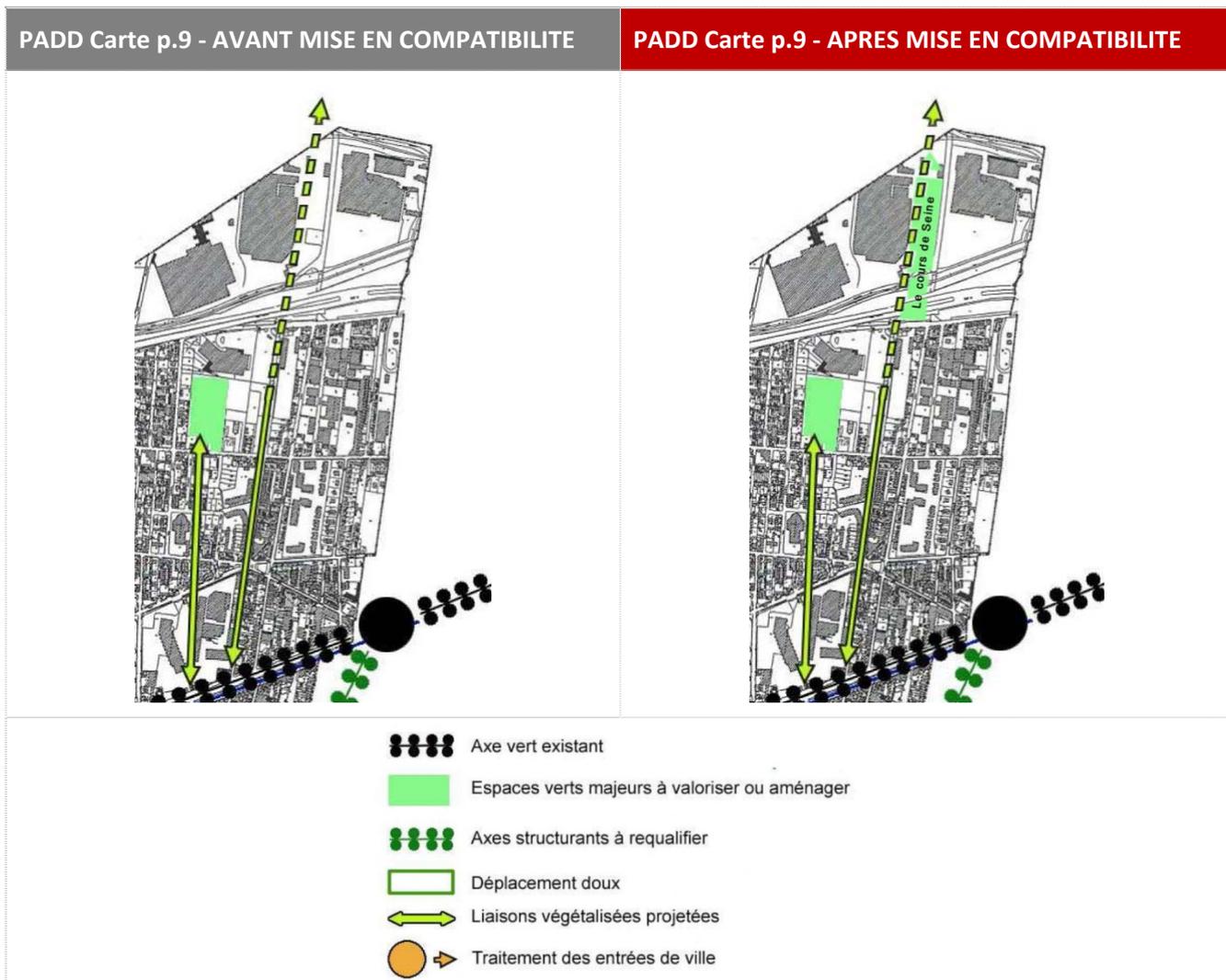
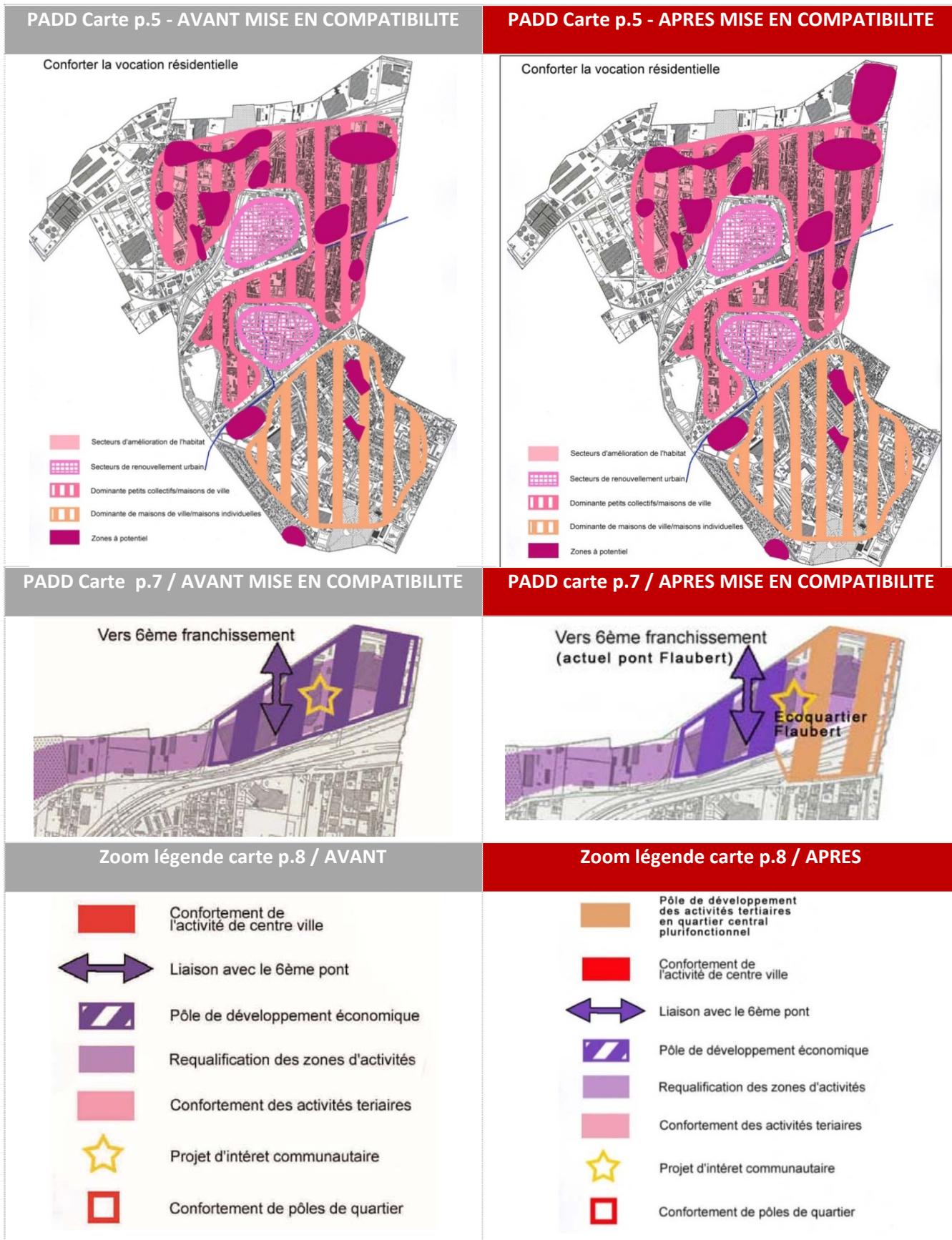


Figure 18 : Cartes p5, p.7 et p.8du PADD, avant et après mise en compatibilité



2.3 Incidence sur le REGLEMENT ECRIT (pièce n°4)

Le contenu du Titre I – Dispositions générales est inchangé.

Pour permettre la mise en œuvre de l'opération selon les dispositions du projet en cours d'études de maîtrise d'œuvre urbaine, les modifications détaillées ci-après, sont proposées au Règlement écrit :

- au Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines : zones UB et UY,
- au Titre III – Dispositions complémentaires figurant au règlement graphique.

2.3.1 Zone UB – (Chapitre 2- Titre II) - – p. 15 à 23

Les dispositions générales de la zone UB de *quartier central* sont maintenues, comme les articles 3, 4, 5, 9, 14. Un nouveau secteur, nommé UB2 est créé.

Article/page concernés	Motivation du changement proposé
UB – Chapeau <i>p.15</i> <i>ajout p.15 bis</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Ajout d'un nouveau secteur de zone UB2</u>, qui correspond au plan de zonage (pièce n°5A) au secteur plurifonctionnel prévu au dossier de création de la ZAC, élargi aux terrains anciennement occupés par la société Grande Paroisse (GPN) pour assurer la cohérence morphologique sur les deux rives du canal vert. <p>Présentation du secteur UB2 et de sa délimitation au plan. Sa spécificité d'opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'une ZAC est précisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Mise à jour de l'avertissement qui renvoie aux règles spécifiques fixées au Titre III du règlement pour intégrer sur le secteur de zone UB2</u> la service d'utilité publique liée au risque de pollution des sols et de la nappe souterraine sur l'ancien site GPN qui règlemente les usages autorisés sur la parcelle (habitat interdit notamment).
UB-1- Occupations interdites <i>p. 16</i>	<p><u>En UB2</u>, interdiction des fonctions d'entrepôt et des exploitations agricoles et forestières, pour leur incompatibilité avec la vocation de quartier central dense et interdiction des reconstructions à l'identique pour ne pas risquer de compromettre la mise en œuvre du renouvellement urbain des terrains, contrairement au reste de la zone, à titre conservatoire.</p>
UB-2- Sous conditions <i>p. 16</i> <i>ajout 16 bis</i>	<p><u>En UB2</u>, ajustement de la règle relative aux affouillements et exhaussements du sol aux besoins de l'opération d'aménagement et d'équipement des terrains préalablement à l'accueil des projets de construction, dont les autorisations resteront régies par l'article 1, alinéa 1.6 comme dans l'ensemble de la zone.</p> <p>Les fonctions d'artisanat, de bureaux, de commerces sont autorisées sous condition de ne pas engendrer pour le voisinage de gênes ou de nuisances (acoustiques, olfactives ou autres comme celles liées à la circulation), dans un souci de bonne cohabitation des fonctions en quartier urbain dense.</p>

Article/page concernés	Motivation du changement proposé
UB-6 – Implantation / voies <i>p. 17</i>	<p>En <u>UB2</u>, dispositions permettant la mise en œuvre du projet Flaubert. L'objectif est d'affirmer dans le paysage de la rue le caractère de quartier urbain central par la constitution d'un front bâti sur les voies et emprises publiques existantes conservées ou projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble qui sera réalisée en ZAC. En outre de l'alignement, l'implantation en retrait est autorisée avec un retrait minimum de 2 mètres qui permet de ne pas interrompre la perception globale du front bâti.</p>
UB-6 – Saillies / voies <i>p. 18</i>	<p>En <u>UB2</u>, dans l'intention de créer un quartier d'expression contemporaine, les saillies sont envisagées mais avec des côtes différentes du reste de la zone et uniformisées sur les deux communes d'implantation du projet : 1,50m mini de profondeur de surplomb sur le trottoir et 4,60 m mini de hauteur (camion de déménagement...), calculé par rapport au sol définitif.</p>
UB-7 – Implantation / limite - p. 18	<p>En <u>UB2</u>, la distance autorisée pour le retrait en limite séparative a été ramenée au tiers de la hauteur et à 5 m minimum, afin de favoriser la proximité bâtie des programmes.</p>
UB-8 – Implantation sur même propriété <i>Ajout p. 18 bis</i>	<p>En <u>UB2</u>, des dispositions imposant un espacement entre deux bâtiments ont été ajoutées, contrairement au reste de la zone, pour assurer l'éclairage des locaux en tissu urbain dense. Par cette règle, il s'agit aussi de rendre difficile la densification dans le temps des cœurs d'ilots, destinés à être paysagers au projet en cours d'études de maîtrise d'œuvre urbaine. Le cadre de vie recherché en quartier urbain dense peut par cette disposition être maîtrisé.</p> <p>La distance entre façades comportant des baies principales éclairant les pièces d'habitation ou de travail doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être < à 6m. Par baie principale est concernée toute fenêtre ou porte-fenêtre assurant l'éclairage d'une pièce destinée à être occupée de manière fréquente et durable pour le travail (bureau, atelier...) ou l'habitation (salon, chambre, grande cuisine...).</p>
UB-10 – Hauteur maximale <i>p. 19</i>	<p>En <u>UB2</u>, au Nord de la voie ferrée, la hauteur maximale (hors tout) des bâtiments est portée à 31 m (équivalent au projet à R+8 étages) ceci afin de permettre aux concepteurs de travailler la silhouette générale du futur quartier pour l'inscrire dans son site portuaire. Toutefois, pour assurer le maintien de la cohérence d'échelle de l'ensemble urbain dans la ville, nous proposons de limiter la hauteur maximale à 18m (équivalent au projet à R+4 étages), sur les parcelles situées au Sud de la voie ferrée, en interface avec les quartiers de la Motte et de Saint-Exupéry. Pour le calcul de la règle, les hauteurs s'entendent à compter du niveau des voies et emprises publiques existantes conservées ou projetées. Cette donnée est essentielle dans l'opération d'ensemble, car pour assurer la continuité urbaine avec les tissus constitués de Petit-Quevilly, des remblais sont prévus sur le site du projet. Leurs impacts ont fait l'objet d'analyses environnementales, dans le cadre de l'étude d'impact du projet Flaubert, jointe aux dossiers d'enquête publique.</p>
UB-11 – Aspect extérieur <i>p. 21</i>	<p>L'analyse des dispositions en vigueur a mis en évidence une intention de valorisation du cadre bâti et paysager des quartiers avec laquelle le projet Flaubert s'inscrit en compatibilité. Toutefois, telles qu'elles sont formulées, les règles risquent de présenter des contraintes d'application dans le cadre du dépôt des autorisations d'urbanisme au sein du projet, étant prévues pour être appliquées à des projets de construction ponctuels en tissu constitué.</p> <p>En conséquence et en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée dans le cadre d'une ZAC, il est proposé d'adapter la règle en secteur UB2 de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en l'absence de prescriptions spéciales, la règle figurant à l'article 11 de la zone s'applique aux autorisations d'urbanisme ; ➤ si des prescriptions spéciales sont formulées, elles se substituent à celles figurant à l'article précité.

Article/page concernés	Motivation du changement proposé										
<p>UB-12 – Stationnement <i>p. 21 bis</i></p>	<p>En UB2, les ratios de stationnement ont été adaptés pour répondre à une démarche globale d'amélioration de l'offre de transports de la Métropole exprimée au Plan de déplacements Urbains et qui doit se concrétiser dans l'Ecoquartier Flaubert. Au projet, plus de 90% des constructions seront à terme situées à moins de 300m d'un arrêt de Transport Collectif ce qui mettra en place des conditions propices aux pratiques d'éco mobilité, à même d'assurer la maîtrise de l'économie des projets.</p> <p>Le planning précis de mise en service des éléments du projet n'étant pas connu à ce stade de la réflexion, il est proposé de lier le plafonnement des normes de stationnement automobile à la situation du projet de construction à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet. Il est proposé d'adapter les normes du PLU, afin d'encadrer l'offre de stationnement au sein du quartier par les minimas et maximas (sous conditions de desserte TC) suivants :</p> <table border="1" data-bbox="405 748 1422 1155"> <thead> <tr> <th data-bbox="405 748 919 837">En UB2 – Cas général - Minimum requis</th> <th data-bbox="919 748 1422 837">En UB2 – Sous condition desserte TC Maximum autorisé</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="405 837 919 920">- 0,5 place minimum par logement</td> <td data-bbox="919 837 1422 920">Pas de maximum selon Code de l'Urbanisme</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 920 919 1010">- 1 place minimum pour 85m² de SdP affectée aux bureaux</td> <td data-bbox="919 920 1422 1010">- 1 place maximum pour 85m² de SdP affectée aux bureaux au PLU APRES MEC</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1010 919 1099">- 1 place minimum pour 40 m² de SdP affectée au commerce</td> <td data-bbox="919 1010 1422 1099">- 1 place maximum pour 40m² de SdP affectée au commerce au PLU APRES MEC</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="405 1099 1422 1155">-en l'absence de disposition spécifique, pour les autres catégories la règle du PLU s'applique</td> </tr> </tbody> </table> <p>* SdP : Surface de Plancher de la construction</p> <p>En outre, afin de privilégier la pratique du vélo en tant que mode de déplacement, il est proposé d'inclure pour le secteur de zone UB2, les ratios suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place vélo pour 40 m² de SdP dédiée à l'habitat, avec au minimum 1 place ○ 1 place vélo pour 30 m² de SdP dédiée au bureau, avec au minimum 1 place 	En UB2 – Cas général - Minimum requis	En UB2 – Sous condition desserte TC Maximum autorisé	- 0,5 place minimum par logement	Pas de maximum selon Code de l'Urbanisme	- 1 place minimum pour 85m ² de SdP affectée aux bureaux	- 1 place maximum pour 85m ² de SdP affectée aux bureaux au PLU APRES MEC	- 1 place minimum pour 40 m ² de SdP affectée au commerce	- 1 place maximum pour 40m ² de SdP affectée au commerce au PLU APRES MEC	-en l'absence de disposition spécifique, pour les autres catégories la règle du PLU s'applique	
En UB2 – Cas général - Minimum requis	En UB2 – Sous condition desserte TC Maximum autorisé										
- 0,5 place minimum par logement	Pas de maximum selon Code de l'Urbanisme										
- 1 place minimum pour 85m ² de SdP affectée aux bureaux	- 1 place maximum pour 85m ² de SdP affectée aux bureaux au PLU APRES MEC										
- 1 place minimum pour 40 m ² de SdP affectée au commerce	- 1 place maximum pour 40m ² de SdP affectée au commerce au PLU APRES MEC										
-en l'absence de disposition spécifique, pour les autres catégories la règle du PLU s'applique											
<p>UB-13 – Espaces libres <i>p. 22-23</i></p>	<p>L'analyse des dispositions en vigueur a mis en évidence une intention de valorisation du cadre bâti et paysager des quartiers avec laquelle le projet Flaubert s'inscrit en compatibilité. Toutefois, telles qu'elles sont formulées, les règles risquent de présenter des contraintes d'application dans le cadre du dépôt des autorisations d'urbanisme au sein du projet, étant prévues pour être appliquées à des projets de construction ponctuels en tissu constitué.</p> <p>En conséquence et en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée dans le cadre d'une ZAC, il est proposé d'adapter la règle en secteur UB2 de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en l'absence de prescriptions spéciales, la règle figurant à l'article 13 de la zone s'applique aux autorisations d'urbanisme ; ➤ si des prescriptions spéciales sont formulées, elles se substituent à celles figurant à l'article précité. <p>En outre, la norme minimale de surface de terrain à aménager en espaces verts doit être adaptée en secteur de zone UB2 pour permettre la mise en œuvre des dispositions du projet, notamment au cœur du quartier, sur la place centrale.</p>										

2.3.2 Zone UY (Titre II - Chapitre 8) – p. 62 à 67

Les dispositions générales de la zone UY à vocation d'activités sont maintenues, comme celles des articles 3, 4, 5, 8, 9, 14. Un nouveau secteur, nommé UY1 est créé.

Article/page concernés	Motivation du changement proposé
UY – Chapeau p.62	<p>- <u>Ajout d'un nouveau secteur de zone UY1</u>, qui correspond au plan de zonage (pièce n°5A) à la composante « <i>activités économiques</i> », prévue au dossier de création de la ZAC.</p> <p>Présentation du secteur UY1 et de sa délimitation au plan. Sa spécificité d'opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'une ZAC est précisée.</p> <p>Le caractère multi site du secteur de zone UY1 qui encadrera l'ouvrage d'accès définitifs au pont Flaubert est indiqué. Il s'explique par le maintien du classement en zone UX de l'ensemble des terrains nécessaires au projet d'infrastructure lié au pont (maitrise d'ouvrage de l'Etat).</p>
UY-1- Occupations interdites p.62	<p>L'exigence de qualité urbaine des activités à accueillir dans le secteur de zone UY1 qui est stratégique pour l'attractivité métropolitaine, conduit à être explicite sur les usages interdits et soumis à conditions spéciales.</p> <p>Les fonctions d'entrepôt (sauf fonction annexe à l'activité autorisées en secteur UY1) et d'exploitations agricoles ou forestières sont donc interdites. En outre, la prise en compte des contraintes liées à la proximité de l'infrastructure (bruit, pollution de l'air...) conduit à l'interdiction de l'habitat (sauf gardiennage) et de l'hébergement hôtelier en UY1.</p> <p><u>En UY1</u>, interdiction des reconstructions à l'identique pour ne pas risquer de compromettre la mise en œuvre du renouvellement urbain des terrains, à titre conservatoire.</p>
UY-2- Sous conditions Ajout p. 62 bis p.63	<p>La vocation d'activités économiques du secteur UY1 est affirmée en cohérence avec le dossier de création de la ZAC. Seul l'habitat des personnes, dont la présence est nécessaire sur le site est donc autorisée (gardiennage...). La motivation est de prendre en compte les contraintes liées à la proximité de l'infrastructure (bruit, pollution de l'air...).</p> <p>Sont, en outre, autorisés sous condition d'être liés à l'aménagement de la zone, aux ouvrages d'infrastructures et aux constructions autorisées, les affouillements et exhaussement des sols, ainsi que les aires de stockages et dépôts de matériaux. Cette disposition permet de façon explicite, la réalisation des travaux de préparation des terrains à l'accueil des projets de construction qui nécessitera des aires de stockage de matériaux à caractère temporaire.</p>
UY-6 – Implantation / voies p.64	<p><u>En UY1</u>, l'alignement est impératif pour permettre la mise en œuvre des dispositions du projet. L'objectif est d'affirmer dans le paysage de la rue le caractère de quartier urbain central par la constitution d'un front bâti sur les voies et emprises publiques existantes conservées ou projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble qui sera réalisée en ZAC.</p>
UY6 – Saillies / voie p.64	<p><u>En UY1</u>, dans l'intention de créer un quartier d'expression contemporaine, les saillies sont envisagées mais avec des côtes différentes du reste de la zone et uniformisées sur les deux communes d'implantation du projet Flaubert : 1,50m minimum de profondeur de surplomb sur le trottoir et 4,60 m minimum de hauteur (camion de déménagement...), calculé par rapport au sol définitif.</p>
UY7 – Implantation / limite - p.64 Ajout 64 bis	<p><u>En UY1</u>, la distance autorisée pour le retrait en limite séparative a été ramenée au tiers de la hauteur et à 3 m minimum, afin de favoriser la continuité bâtie des programmes.</p>

Article/page concernés	Motivation du changement proposé										
<p>UY10 – Hauteur maximale p. 65 ajout 65 bis</p>	<p>En UY1, la hauteur maximale (hors tout) des bâtiments est fixée à 24 m, afin de l'adapter à la configuration des activités économiques attendues sur site. Pour le calcul de la règle, les hauteurs s'entendent à compter du niveau des voies et emprises publiques existantes conservées ou projetées. Cette donnée est essentielle dans l'opération d'ensemble, car pour assurer la continuité urbaine avec les tissus constitués de Petit-Quevilly, des remblais sont prévus sur le site du projet. Leurs impacts ont fait l'objet d'analyses environnementales, dans le cadre de l'étude d'impact du projet, jointe aux dossiers d'enquête publique.</p>										
<p>UB-11 – Aspect extérieur p. 66</p>	<p>L'analyse des dispositions en vigueur a mis en évidence une intention de valorisation du cadre bâti et paysager des quartiers avec laquelle le projet Flaubert s'inscrit en compatibilité. Toutefois, telles qu'elles sont formulées, les règles risquent de présenter des contraintes d'application dans le cadre du dépôt des autorisations d'urbanisme au sein du projet, étant prévues pour être appliquées à des projets de construction ponctuels en tissu constitué.</p> <p>En conséquence et en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée dans le cadre d'une ZAC, il est proposé d'adapter la règle en secteur UY1 de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en l'absence de prescriptions spéciales, la règle figurant à l'article 11 de la zone s'applique aux autorisations d'urbanisme ; ➤ si des prescriptions spéciales sont formulées, elles se substituent à celles figurant à l'article précité. 										
<p>UY12 – Stationnement p. 66 ajout 66 bis</p>	<p>En UY1, les ratios de stationnement ont été adaptés pour répondre à une démarche globale d'amélioration de l'offre de transports de la Métropole exprimée au Plan de déplacements Urbains et qui doit se concrétiser dans l'Ecoquartier Flaubert. Au projet, plus de 90% des constructions seront à terme situées à moins de 300m d'un arrêt TC ce qui mettra en place des conditions propices aux pratiques d'éco mobilité à même d'assurer la maîtrise de l'économie des projets. Les ratios exigés en stationnement sont pour ces motifs, plus restrictifs pour l'automobile et favorables à la pratique cyclable par rapport au reste de la zone.</p> <p>Le planning précis de mise en service des différents éléments du projet n'étant pas connu à ce stade de la réflexion, il est proposé de lier le plafonnement des normes de stationnement automobile à la situation du projet de construction à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet.</p> <p>Il est proposé d'adapter les normes du PLU, afin d'encadrer l'offre de stationnement au sein du quartier par les minimas et maximas (sous conditions de desserte TC) suivants :</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="405 1534 916 1675">En UY1 – Cas général - Minimum requis</th> <th data-bbox="932 1534 1431 1675">En UY1 – Sous condition desserte TC (cumul : station à 500m + desserte effective) - Maximum autorisé</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="405 1675 916 1787">- 0,5 place minimum par logement autorisé dans le secteur de zone (gardiennage uniquement)</td> <td data-bbox="932 1675 1431 1787">Pas de maximum selon Code de l'Urbanisme</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1787 916 1868">- 1 place minimum pour 85m² de SdP affectée aux bureaux</td> <td data-bbox="932 1787 1431 1868">- 1 place maximum pour 85m² de SdP affectée aux bureaux au PLU APRES MEC</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1868 916 1948">- 1 place minimum pour 40 m² de SdP affectée au commerce</td> <td data-bbox="932 1868 1431 1948">- 1 place maximum pour 40m² de SdP affectée au commerce au PLU APRES MEC</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="405 1948 1431 1998">en l'absence de disposition spécifique, pour les autres catégories la règle du PLU s'applique.</td> </tr> </tbody> </table>	En UY1 – Cas général - Minimum requis	En UY1 – Sous condition desserte TC (cumul : station à 500m + desserte effective) - Maximum autorisé	- 0,5 place minimum par logement autorisé dans le secteur de zone (gardiennage uniquement)	Pas de maximum selon Code de l'Urbanisme	- 1 place minimum pour 85m ² de SdP affectée aux bureaux	- 1 place maximum pour 85m ² de SdP affectée aux bureaux au PLU APRES MEC	- 1 place minimum pour 40 m ² de SdP affectée au commerce	- 1 place maximum pour 40m ² de SdP affectée au commerce au PLU APRES MEC	en l'absence de disposition spécifique, pour les autres catégories la règle du PLU s'applique.	
En UY1 – Cas général - Minimum requis	En UY1 – Sous condition desserte TC (cumul : station à 500m + desserte effective) - Maximum autorisé										
- 0,5 place minimum par logement autorisé dans le secteur de zone (gardiennage uniquement)	Pas de maximum selon Code de l'Urbanisme										
- 1 place minimum pour 85m ² de SdP affectée aux bureaux	- 1 place maximum pour 85m ² de SdP affectée aux bureaux au PLU APRES MEC										
- 1 place minimum pour 40 m ² de SdP affectée au commerce	- 1 place maximum pour 40m ² de SdP affectée au commerce au PLU APRES MEC										
en l'absence de disposition spécifique, pour les autres catégories la règle du PLU s'applique.											
<p>* SdP : Surface de Plancher de la construction</p>											

Article/page concernés	Motivation du changement proposé
	<p>Afin de privilégier la pratique du vélo en tant que mode de déplacement, il est proposé d'inclure pour le secteur de zone UY1, les ratios suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place vélo pour 40 m² de SdP dédiée à l'habitat, avec au minimum 1 place, ○ 1 place vélo pour 60 m² de SdP dédiée au bureau, avec au minimum 1 place
<p>UY13 – Espaces libres p. 67</p>	<p>L'analyse des dispositions en vigueur a mis en évidence une intention de valorisation du cadre bâti et paysager des quartiers avec laquelle le projet Flaubert s'inscrit en compatibilité. Toutefois, telles qu'elles sont formulées, les règles risquent de présenter des contraintes d'application dans le cadre du dépôt des autorisations d'urbanisme au sein du projet, étant prévues pour être appliquées à des projets de construction ponctuels en tissu constitué.</p> <p>En conséquence et en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée dans le cadre d'une ZAC, il est proposé d'adapter la règle en secteur UY1 de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en l'absence de prescriptions spéciales, la règle figurant à l'article 13 de la zone s'applique aux autorisations d'urbanisme ; ➤ si des prescriptions spéciales sont formulées, elles se substituent à celles figurant à l'article précité. <p>En outre, la norme minimale de surface de terrain à aménager en espaces verts doit être adaptée en secteur de zone UY1 pour permettre la mise en œuvre des dispositions du projet, notamment au cœur du quartier.</p>

2.4 Incidence sur le plan de ZONAGE (pièce n°5A)

2.4.1 Motivation des changements apportés à la DELIMITATION en ZONES sur le site Flaubert

L'ensemble des terrains situés dans les emprises de principe du projet de raccordement des accès définitifs au pont Flaubert (maîtrise d'ouvrage de l'Etat) sont maintenus dans leur classement actuel. En conséquence, le classement en zone UX et ponctuellement en zone UY et UC aux abords de l'échangeur Stalingrad, reste inchangé au PLU. Le règlement de la zone UX, section 1, articles 1 et 2 y autorise : *Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des ouvrages liés au 6^{ème} pont et aux voies projetées.*

Afin de permettre la mise en œuvre de l'opération d'Ecoquartier Flaubert faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU de Petit-Quevilly et du PLU de Rouen, il est proposé de faire évoluer l'affectation des terrains compris dans le périmètre de la demande de DUP. La nouvelle délimitation proposée permet les vocations retenues au dossier de création de la ZAC et répond à l'objectif de cohésion urbaine avec les quartiers adjacents. Au PLU de Petit-Quevilly, elle consiste à :

- étendre vers l'Est l'emprise de la zone UY à vocation économique pour englober les îlots situés aux abords de l'ouvrage d'accès au pont Flaubert. L'inscription du pôle d'activités du projet Flaubert est ainsi affirmée, dans la continuité de la zone économique des quais de Seine. Un zonage en UY a été privilégié à un maintien en zone UX, pour exprimer l'appartenance de cette partie du quartier à un pôle économique plus large, qui s'étend en aval ;

- étendre vers le Nord l'emprise de la zone UB à vocation résidentielle centrale (tissu mixte + activités hors industries) sur les terrains situés entre la rue de la Motte, l'avenue Rondeaux et la limite communale Nord, pour constituer le pôle urbain central plurifonctionnel du projet Flaubert, à dominante tertiaire à côté de l'habitat. Afin d'assurer la cohérence morphologique des constructions entre les deux rives du canal vert, la bande de terrains anciennement occupés par la société Grande Paroisse entre la rue nouvelle créée à l'Ouest et le canal sont pris en compte, l'interdiction de l'habitat étant assurée par les dispositions fixées par la servitude d'utilité publique liée à la pollution des sols et de la nappe phréatique à cet endroit.

La suppression à terme par le projet Flaubert de la section de la voie SUD III entre la limite communale et l'échangeur Stalingrad, permet d'envisager le **reclassement en zone UB à vocation de quartier central dense des terrains actuellement en zone UC situés entre la rue de la Motte et la voie ferrée**. Un zonage en UA n'a pas été retenu car il correspond à une typologie d'ensembles d'habitat collectif d'une époque singulière de constitution de la ville, différente de celle envisagée dans le projet Flaubert.

L'axe de la voie nouvelle créée dans le projet dans l'axe de l'enseigne Jardiland et à l'Est de l'ouvrage d'accès au pont Flaubert, selon une orientation parallèle à la rue de la République, constitue la limite entre les deux vocations du quartier. La promenade du « *Cours de Seine* » incluant le *Canal vert* et les ilots urbains qui l'encadrent, sont classés en zone à vocation résidentielle centrale.

La comparaison des dispositions réglementaires du PLU dans les zones UY et UB avec les vocations, caractéristiques d'implantation, de morphologie urbaines et d'offre de stationnement du projet Flaubert induisent la **création de deux nouveaux secteurs de zone dans le cadre de la mise en compatibilité** :

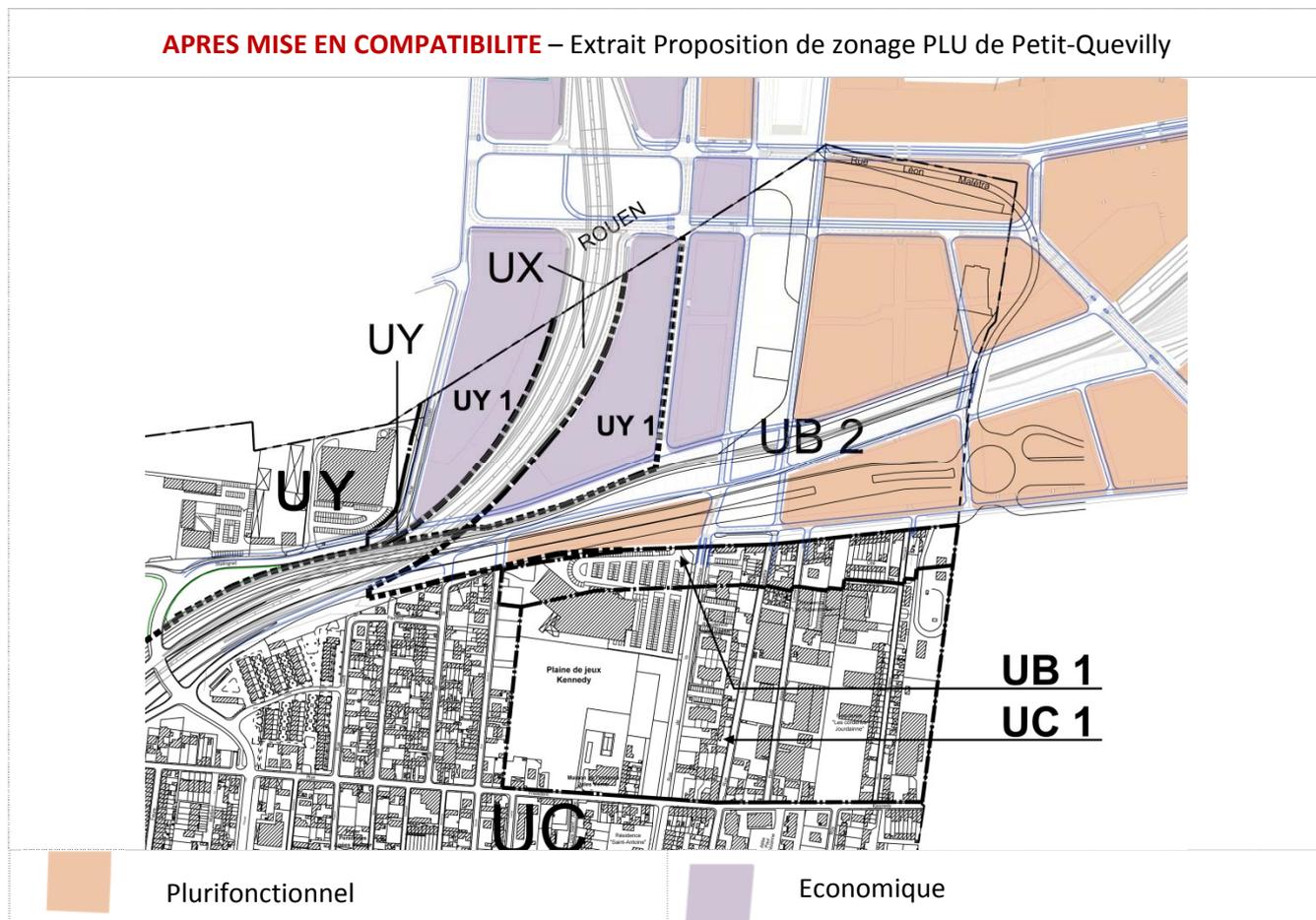
- **un secteur de zone UY1 au sein de la zone UY**, afin de véhiculer une image positive du parc d'activités à constituer en entrée d'agglomération. Le secteur UY1 se démarque notamment du reste de la zone par la constitution d'un front bâti à l'alignement sur rue et la maîtrise des vocations autorisées pour aménager une zone de transition entre la zone industrialo-portuaire des quais de Seine et le pôle tertiaire métropolitain Seine Cité ;
- **un secteur de zone UB2 au sein de la zone UB**, afin d'affirmer le caractère central du nouveau quartier Flaubert dans la logique de la graduation progressive de l'intensification urbaine amorcée par la création du secteur UB1 « *Kennedy Est* » lors de la 3^{ème} modification du PLU.

Les secteurs UB2 et UY1 se démarquent du reste de leur zone respective par :

- la possibilité de déroger à certaines règles pour être en capacité de composer une silhouette urbaine contemporaine (notamment variation des hauteurs et dispositions du projet en espaces verts) ;
- la mise en place d'une régulation de l'offre de stationnement favorable à l'objectif d'éco mobilité porté par la Métropole pour le quartier Flaubert.

Superposition à titre d'information des vocations urbaines du projet de l'EQF avec le zonage proposé après mise en compatibilité

Figure 19 : Superposition du zonage après mise en compatibilité aux vocations inscrites à la création ZAC.



2.4.2 Modification des DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES figurant au règlement graphique

La procédure de mise en compatibilité permet la prise en compte de l'évolution de la servitude du PPRI transcrite par des dispositions complémentaires au plan de zonage (Pièce n°5A) suivante :

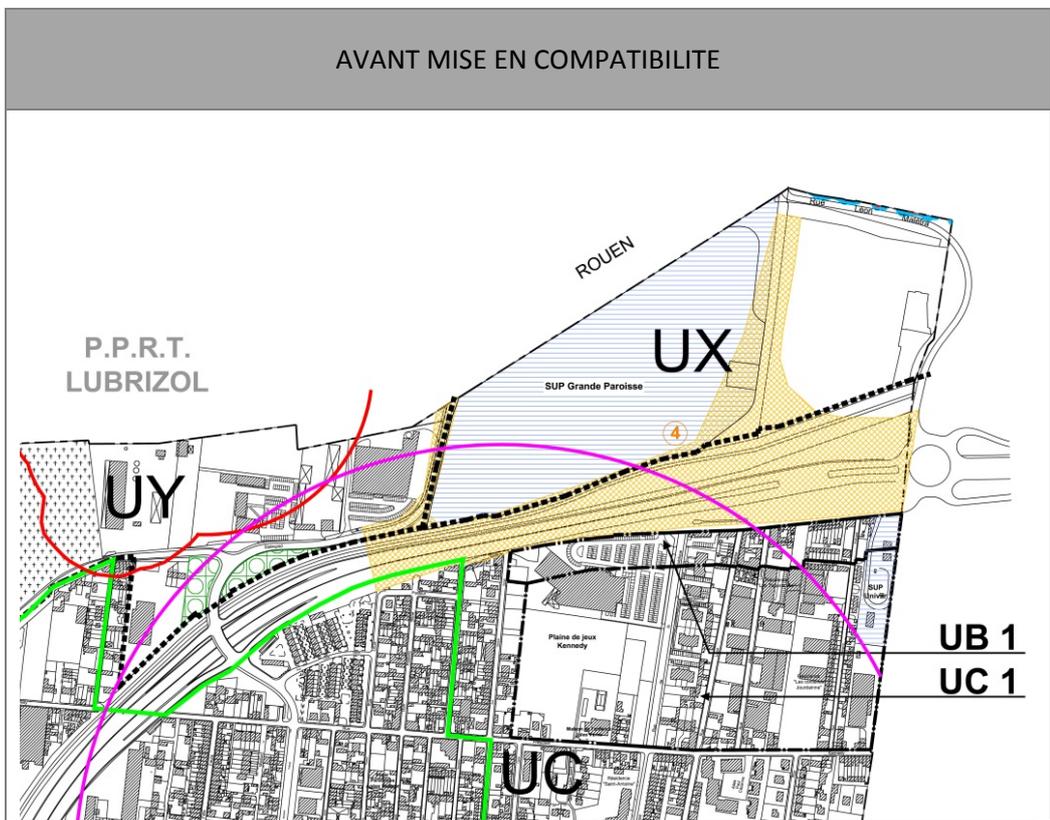
- **Mise à jour du plan de zonage avec la modification du zonage du PPRI sur le secteur Flaubert.** La 3^{ème} modification du PLU de Petit-Quevilly a permis la mise à jour des servitudes d'utilité publique au regard du risque inondation dans le cadre du PPRI adopté par l'arrêté préfectoral du 20 avril 2009. Depuis, une évolution du PPRI sur le secteur Flaubert a fait l'objet d'une modification du zonage réglementaire.
- Il est donc proposé de **supprimer la trame complémentaire correspondante au plan de zonage** (pièce n°5A) sur Petit-Quevilly, notée en **zone bleue** et en limite communale, au nord de la rue Malétra.

En outre, il est proposé **l'ajout d'un bâtiment repère, en localisation de principe au document graphique** pour sa fonction paysagère de marquer l'articulation entre l'équipement majeur du « *cours de Seine* » et la place centrale au cœur du quartier. Cette disposition permet d'adapter, à cet endroit, aux conditions urbaines particulières de ce bâtiment, la règle prévue à l'article 13 d'espace vert.

2.4.3 Présentation du zonage sur le site du projet AVANT et APRES MISE EN COMPATIBILITE (pièce n°5A)

Est repris ci-après uniquement l'extrait sur le secteur Flaubert de la pièce n°5A du PLU de Petit-Quevilly .

Figure 20 : Extraits du plan de zonage en vigueur dans le périmètre concerné (pièce n°5A)



Source :
Zonage,
PLU Petit Quevilly 4^{ème}
modification
18/12/2014

Extrait légende du
plan de zonage – PLU
de Petit-Quevilly, 4^{ème}
modification

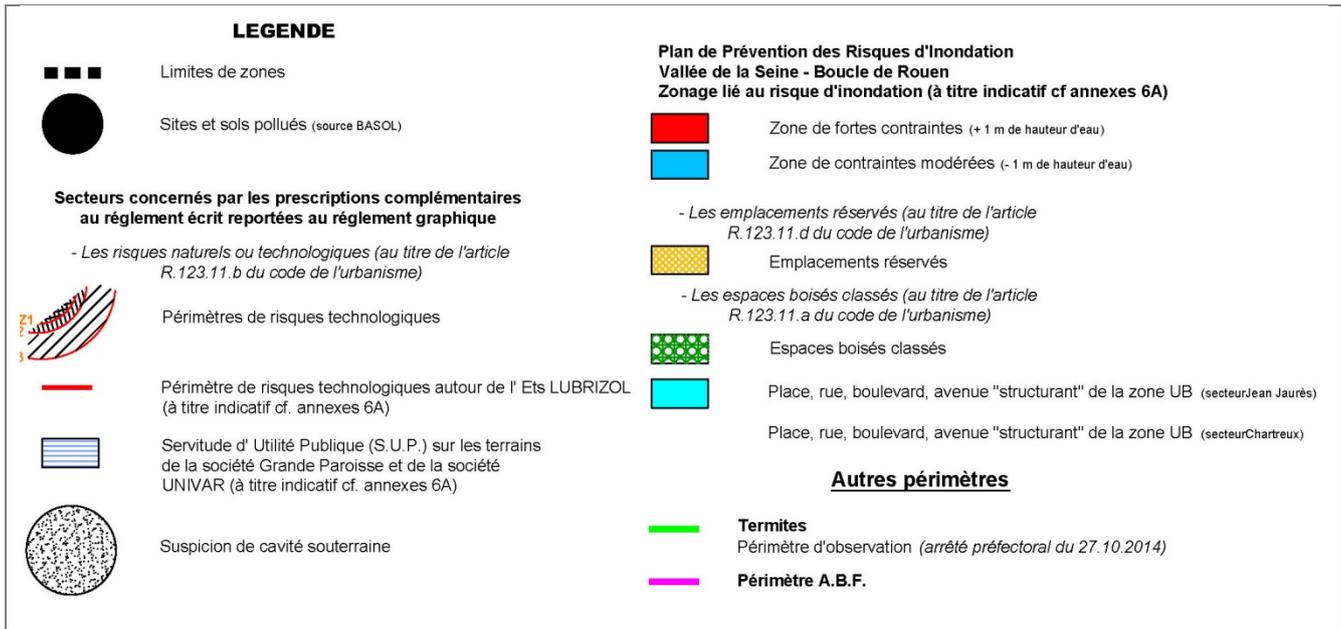
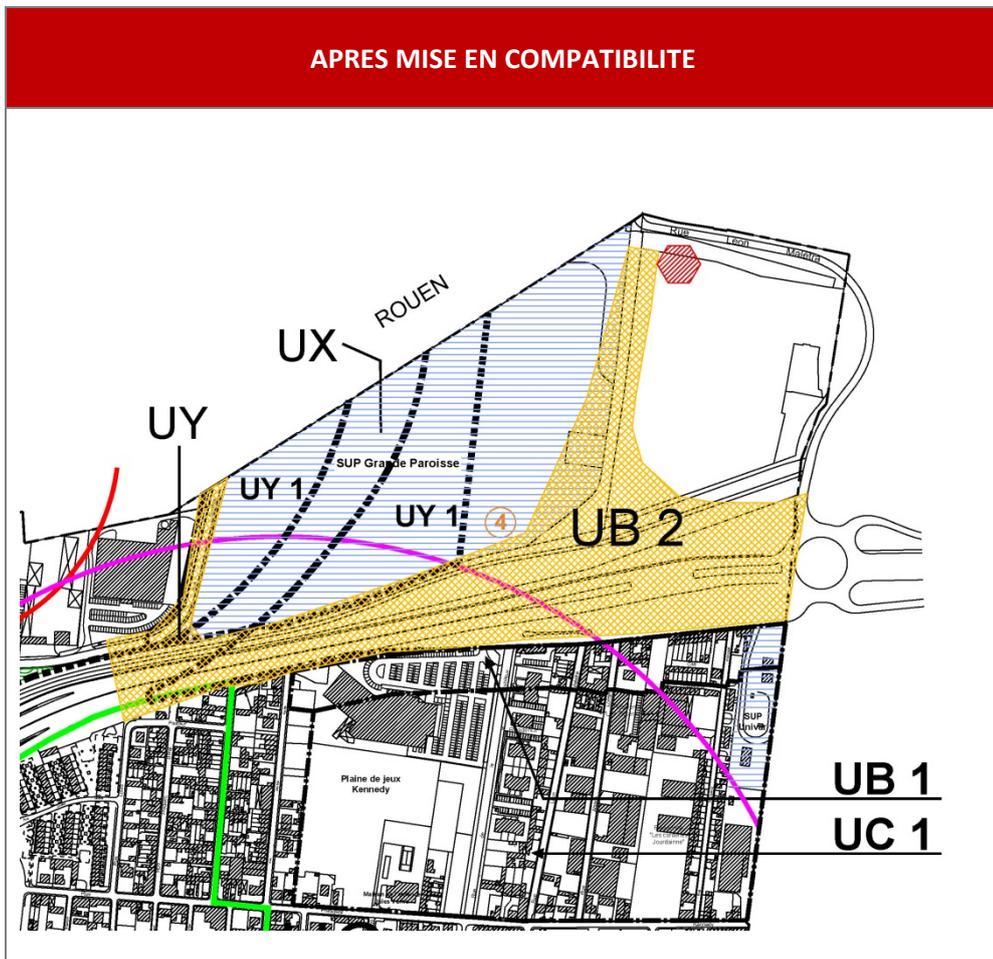


Figure 21 : Extraits du plan de zonage modifié pour intégrer le projet de ZAC Flaubert (pièce n°5A)



Source :

Zonage, PLU Petit Quevilly

Proposition de modification dans le cadre de la mise en compatibilité

LEGENDE

■ ■ ■ ■ Limites de zones

● Sites et sols pollués (source BASOL)

Secteurs concernés par les prescriptions complémentaires au règlement écrit reportées au règlement graphique

- Les risques naturels ou technologiques (au titre de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme)



Périmètres de risques technologiques

— Périmètre de risques technologiques autour de l' Ets LUBRIZOL (à titre indicatif cf. annexes 6A)

▬ Servitude d' Utilité Publique (S.U.P.) sur les terrains de la société Grande Paroisse et de la société UNIVAR (à titre indicatif cf. annexes 6A)



Suspicion de cavité souterraine

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Vallée de la Seine - Boucle de Rouen

Zonage lié au risque d'inondation (à titre indicatif cf annexes 6A)

■ Zone de fortes contraintes (+ 1 m de hauteur d'eau)

■ Zone de contraintes modérées (- 1 m de hauteur d'eau)

- Les emplacements réservés (au titre de l'article R.123.11.d du code de l'urbanisme)

■ Emplacements réservés

- Les espaces boisés classés (au titre de l'article R.123.11.a du code de l'urbanisme)

■ Espaces boisés classés

■ Place, rue, boulevard, avenue "structurant" de la zone UB (secteur Jean Jaurès)

■ Place, rue, boulevard, avenue "structurant" de la zone UB (secteur Chartreux)

■ Bâtiment repère
localisation de principe

Autres périmètres

■ Termites
Périmètre d'observation (arrêté préfectoral du 27.10.2014)

■ Périmètre A.B.F.

2.5 Synthèse des changements apportés au PLU pour mise en compatibilité avec le projet

Pièce du PLU	Motifs d'incompatibilité avec le projet d'EQF	Pièce / Pages à modifier
Rapport de présentation (Pièce n°2A)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Repérage du site du projet en secteur de vocation économique en partie II</u> (motivation des orientations du plan), incompatible avec les vocations retenues au dossier de création de la ZAC. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Carte p. 77</u> des 4 grands secteurs d'enjeux - <u>Carte p. 85</u> de synthèse - <u>Mise à jour des chapitres IV (Choix fondant le PADD) et V (Justification des dispositions)</u>, p. 78, 81à 82, 89à 95 du RP initial (2A). - Actualisation de l'état initial de l'environnement sur le site du projet et motivation des changements apportés au PLU dans la <u>présente notice</u> au titre du Code de l'Urbanisme, jointe en <u>pièce 2F au PLU</u>.
PADD (Pièce n°3)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Objectif n°1 « Conforter la vocation résidentielle »</u> : absence de potentiel d'habitat sur le secteur Flaubert - <u>Objectif n°2 « Consolider l'activité économique. »</u> : maintien de l'affectation industrielle actuelle des terrains ne permettant pas la mise en œuvre des vocations retenues au dossier création ZAC - <u>Objectif n°3 « Améliorer le cadre de vie »</u>, sans référence à l'équipement majeur de la promenade du « Cours de Seine », incluant le <u>canal vert</u> sur Petit-Quevilly 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Prise en compte sur le secteur Seine Ouest des vocations retenues à l'issue du marché de définition au dossier de création ZAC</u> - Texte p. 2 : prise en compte projet Flaubert - Texte p.4 + Carte p.5 Conforter la vocation résidentielle : ajout d'un potentiel habitat - Texte p.6 + Carte p.7 Consolider l'activité économique - Carte p.9 Améliorer le cadre de vie : ajout du « Cours de seine » en tant « qu'espace vert majeur à valoriser et à aménager ».
REGLEMENT écrit (Pièce n° 4)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>vocation activités industrielle de la zone UX</u> et inconstructibilité relative dans l'attente d'un projet global d'aménagement incompatible avec les vocations retenues au dossier de création ZAC, dont habitat. - <u>plafonnement des exhaussements et affouillements des sols en zone urbaine résidentielle</u> contraignant les travaux d'aménagement des terrains. - Dispositions des zones UC et UY (articles 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13) incompatibles avec les dispositions du projet en cours d'études de maîtrise d'œuvre urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Règlement de la zone UY</u> (p. 62 à 67) - <u>Règlement de la zone UB</u> (p. 15 à 23) - Adaptation de la règle des affouillements et exhaussements des sols dans les secteurs UB2 et UY1, aux besoins nécessaires à la réalisation de la Z.A.C., aux ouvrages d'infrastructure ou aux projets de construction - Adaptation des dispositions applicables en secteurs de zone UY1 et UB2 aux dispositions du projet.
ZONAGE (Pièce n°5A)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Classement de la majorité des terrains en zone UX</u> (activités industrielle) et en UC (résidentielle) incompatible avec les vocations retenues au dossier de création de la ZAC et dispositions du projet. - Périmètres de risques inondation antérieurs à la dernière mise à jour du PPRI selon arrêté préfectoral du 3/04/2013 	<ul style="list-style-type: none"> - Modification de la délimitation en zones - Mise à jour du PPRI sur le site, notamment suppression au plan de zonage de la « zone de contrainte modérée » rue Léon Malétra.